

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Erzsébet u. 29. szám alatti ingatlan 2/20-ad tulajdoni hányadának értékesítése során elővásárlásra jogosult tulajdonostársak közötti választás
Iktatószám:	VAGY-121785/2022
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	92/2021. (X. 21.) TB határozat

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a debreceni 9433 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Erzsébet u. 29. szám alatti ingatlan 2/20-ad tulajdoni illetősége, mely megfelel a földszint 1. számú 24 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, fürdőszoba wc-vel helyiségekből álló összkomfortos lakásnak, valamint a hozzá tartozó 37 m² nagyságú telekhányadnak. Az ingatlan többi része magánszemélyek tulajdonában áll.

A Tulajdonosi Bizottság a 92/2021. (X. 21.) TB határozatával árverés útján történő értékesítésre jelölte ki a fenti ingatlanilletőséget 6.900.000,- Ft (áfamentes) induló (kikiáltási) áron azzal, hogy az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű árverési letéti díj beszámításával - megfizetni az Önkormányzat részére.

A 2022. április 25. napján tartott árverésen a Városi Fásorfenntartó Kft. lett az árverés nyertese, aki az induló ár 165 %-ának megfelelő, 11.385.000,- Ft összegben vásárolta meg az ingatlanilletőséget. Az adásvételi szerződés 2022. május 25. napján jött létre az Önkormányzat és a Városi Fásorfenntartó Kft. között.

Az ingatlanilletőség tekintetében - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében - a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A nyilatkozattételre a szerződésnek a Magyar Állam nevében az elővásárlásra jogosult szerv, a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) részére történő megküldésétől számított 35 nap áll rendelkezésére. Az MNV Zrt. 2022. június 14. napján kelt nyilatkozata szerint a Magyar Állam az ingatlanilletőség értékesítése során nem kívánja gyakorolni elővásárlási jogát.

A Magyar Államot követően az ingatlan tulajdonostársait is elővásárlási jog illeti meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése alábbi rendelkezései alapján:

„A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket illeti meg. **Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ, az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg.**

A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogot.”

A tulajdonostársakat a Vagyongazdálkodási Osztály a 2022. május 31. napján kelt levelében tájékoztatta az őket megillető elővásárlási jog gyakorlásának feltételeiről. A tulajdonosoknak a levél kézhezvételétől számított 8 nap állt rendelkezésükre a nyilatkozattételre.

A megadott határidőn belül két – egyedül fellépő – tulajdonostárs tett elfogadó nyilatkozatot (Kovács Gábor 2022. június 3-án, Ács Edit Anikó 2022. június 7-én), és az érvényes nyilatkozattételhez szükséges, az ingatlanilletőség vételárelőleggé átalakuló letéti díjának megfelelő összeget, 876.300,- Ft-ot befizették az Önkormányzat számlájára.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió, 2022. július 1. napjától 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.

A Rendelet 19. §-a 2022. július 1. napjától a következő (3) bekezdéssel egészült ki:

„(3) Közös tulajdonú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányada tulajdonjogának átruházása, hasznosítása esetén, amennyiben a tulajdonostársak közül több elővásárlásra, előbérletre, előhaszonbérletre jogosult kívánja e jogát gyakorolni, a jogszerző tulajdonostárs kiválasztása közjegyző jelenlétében, sorsolás útján történik.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítésének eljárása a Rendelet fenti módosításának hatályba lépése előtt megkezdődött, így az elővásárlási jogukat gyakorló tulajdonostársak közül történő választás vonatkozásában - a Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján – még a Tisztelt Bizottságnak kell döntenie.

A fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságnak, hogy a Debrecen, Erzsébet u. 29. szám alatti ingatlanilletőség tekintetében elővásárlási jogukkal élni kívánó tulajdonostársak közül a jogszerző tulajdonostárs kiválasztása közjegyző jelenlétében, sorsolás útján történjen.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (3) bekezdése, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján, figyelemmel a 92/2021. (X. 21.) TB határozatra

1./ úgy dönt, hogy a debreceni 9433 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Erzsébet u. 29. szám alatti közös tulajdonú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 2/20-ad tulajdoni hányadának árverés útján történő értékesítése során az elővásárlási jogával élni nem kívánó Magyar Államot követően elővásárlásra jogosult, ajánlatot elfogadó két – egyedül fellépő – tulajdonostárs közül a jogszerző kiválasztása közjegyző jelenlétében, sorsolás útján történjen.

2./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a sorsolást bonyolítsa le, és annak eredményéről az érintetteket értesítse, valamint
- b) az árverési vevővel megkötött szerződéssel azonos feltételekkel a kiválasztott elővásárlásra jogosulttal kötendő adásvételi szerződést készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

3./ Felhatalmazza a polgármestert a 2./ pont szerinti adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés elkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2022. július 13.

Racsmány Gyula
osztályvezető