

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Bihari utcán található kialakítás alatt álló 170/13, 170/14 és a 170/15 hrsz-ú ingatlanok árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY- 982/2022.
Ügyintéző:	
	Katona Dániel
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (Előterjesztés melléklete)
	Változási vázrajz (A határozati javaslat melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 170/12 hrsz-ú, „közterület, egyéb épület” megnevezésű, 6311 m² nagyságú, a valóságban a Debrecen, Bihari utcán található ingatlan.

A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan déli részét közterületként szabályozza, az északi részét pedig Lke-L/12 jelű építési övezetként, mely „laza kertvárosias lakóterület”. Az Lke-L építési övezetekbe a központi belterületen elhelyezkedő, legfeljebb két rendeltetési egységet megengedő kertvárosias lakó- és alapellátást biztosító területek tartoznak. A Szabályozási Terv szerint az ingatlanon épületet elhelyezni zártosított általános beépítési módban, 300 m² minimális teleknagyság mellett, 30%-os beépíthetőséggel, 6,0 méter építménymagassággal lehet.

A szóban forgó 170/12 hrsz-ú ingatlan építési területként szabályozott részének hasznosíthatósága érdekében elkészítésre kerül a határozati javaslat mellékletét képező változási vázrajz, mely alapján a Földhivatali Főosztály a telekalakítási engedélyt megadta az Önkormányzat részére. A telekalakítást engedélyező határozat véglegessé válását követően lehetőség nyílik a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére.

A telekalakítás során a 170/12 hrsz-ú ingatlanból az alábbi ingatlanok alakulnak ki:

- 170/13 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 556 m² nagyságú,
- 170/14 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 559 m² nagyságú,
- 170/15 hrsz-ú, „egyéb épület, udvar” megnevezésű, 966 m² nagyságú,
- 170/16 hrsz-ú, „közterület” megnevezésű, 4230 m² nagyságú ingatlanok.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a következőképpen állapították meg az értékesíteni kívánt ingatlanok forgalmi értékét:

- a 170/13 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan esetében 20.500.000,-Ft (36.871,-Ft/m²),
- a 170/14 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan esetében 20.600.000,-Ft (36.852,-Ft/m²),
- a 170/15 hrsz-ú, „egyéb épület, udvar” megnevezésű ingatlan földterülete esetében 26.950.000,-Ft (27.899,-Ft/m²).

A kialakuló 170/15 hrsz-ú ingatlanon található 2 db nem önkormányzati tulajdonú felépítmény is, melyek vonatkozásában a felépítmény tulajdonosát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-a és 5:145. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog és földhasználati jog illeti meg. Az üzlethelyiségek tulajdonosai bérleti díjat fizetnek az Önkormányzatnak.

A kialakuló 170/13 hrsz-ú és 170/14 hrsz-ú ingatlanok közműbekötéssel nem rendelkeznek, azonban az ingatlanok előtt teljes közműhálózat megtalálható, azokra való rácsatlakozás biztosítható.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) bekezdés b) pontja értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.**

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

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályázat útján értékesíthető. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiekre tekintettel javaslom az ingatlanok árverés útján külön-külön történő értékesítését

- a 170/13 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan esetében 20.500.000,-Ft (36.871,-Ft/m²) + áfa,
- a 170/14 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan esetében 20.600.000,-Ft (36.852,-Ft/m²) + áfa,
- a 170/15 hrsz-ú, „egyéb épület, udvar” megnevezésű ingatlan földterülete esetében 26.950.000,-Ft (27.899,-Ft/m²),

összegű induló licitár megjelölésével.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

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 katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően **a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.**

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt 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, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:20. §-a és 5:145. § (1) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ külön-külön értékesítésre kijelöli a – Deczki Ingatlan Kft. által készített, 603572/2021. számon záradékolt, mellékelt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Debrecen, Bihari utcában található

- a) 170/13 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 556 m² nagyságú,
- b) 170/14 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 559 m² nagyságú ingatlanokat, valamint a
- c) 170/15 hrsz-ú, „egyéb épület, udvar” megnevezésű, 966 m² nagyságú ingatlan földterületét, azzal, hogy a vevő tudomásul veszi, hogy
 - a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, valamint
 - a 170/15 hrsz-ú ingatlan esetében az ingatlanon 2db nem önkormányzati tulajdonú felépítmény is található, melyek vonatkozásában a felépítmény tulajdonosait elővásárlási jog és földhasználati jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok induló árát (kikiáltási árát)

- a) a 170/13 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan esetében 20.500.000,-Ft (36.871,-Ft/m²) + áfa,
- b) a 170/14 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan esetében 20.600.000,-Ft (36.852,-Ft/m²) + áfa,
- c) a 170/15 hrsz-ú, „egyéb épület, udvar” megnevezésű ingatlan földterülete esetében 26.950.000,-Ft (27.899,-Ft/m²),

összegeben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok és földterület tekintetében vevőknek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőket azzal, hogy

- a) az árverési vevők kötelesek az adásvételi szerződéseket elkészíttetni, és Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül,
- b) az árverési vevők a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – kötelesek megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről,
- c) az adásvételi szerződéseket – a véleményezést követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: a szerződések előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2022. február 17.

Racsmány Gyula
osztályvezető