

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Kút u. 1. szám alatt található ingatlan árverés útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-15681/2017
<b>Ügyintéző:</b>	
	Ozsvárt Veronika
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula osztályvezető részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Pénzügyi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2017.02.09
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	<a href="#">19/2014. (II. 13.) határozat</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 19/2014. (II. 3.) határozatával akként döntött, hogy értékesítésre jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, debreceni 20553 hrsz-ú, 1081 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a **Debrecen, Kút u. 1. szám** alatt lévő társasházi ingatlant.

A társasházi alapító okirat alapján a társasház a következő 8 albetétből áll:

- a 20553/A/1 hrsz-ú, 43 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás”,
- a 20553/A/2 hrsz-ú, 60 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás”,
- a 20553/A/3 hrsz-ú, 70 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás”,
- a 20553/A/4 hrsz-ú, 29 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás”,
- a 20553/A/5 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás”,
- a 20553/A/6 hrsz-ú, 35 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás”,
- a 20553/A/7 hrsz-ú, 18 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás”,
- a 20553/A/8 hrsz-ú, 43 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás”

megnevezésű ingatlanokból.

Az ingatlanon egy „L” alakú, alápincézett épület van, melyben 4 földszinti lakás és a pincében egy szükség lakás található. Korábban az oldal-telekhatáron állt egy udvari épület is, benne 3 lakással, mely már elbontásra került. A lakások 2012. október óta üresen állnak.

A Közgyűlés **az ingatlan értékesítésének módjaként nyilvános pályáztatást** határozott meg azzal, hogy a pályázó köteles 5 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

A Közgyűlés a pályázati eljárások lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét kérte fel. A 19/2014. (II. 3.) határozat 7./ pontjában a Közgyűlés felhatalmazta a Vagyonkezelési Osztályt arra is, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, ismételten gondoskodjon a pályázati felhívás megjelentetéséről és a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről. A szakosztály ennek a felhatalmazásnak eleget téve 10 alkalommal is kezdeményezte a pályázati felhívás újbóli közzétételét helyi és országos napilapban, valamint az Önkormányzat internetes oldalán.

A legutóbbi, 2016. december 9. napján megjelent nyilvános pályázati felhívásra az előírt határidőn belül – 2016. december 29. napjáig – **egy pályázat került benyújtásra.**

A pályázat bontására 2016. december 29. napján 10.00 órakor közjegyző jelenlétében került sor, aki megállapította, hogy a benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban foglalt tartalmi, alaki és formai követelményeknek.

A benyújtott pályázat alapján a pályázó fejlesztési elképzelése az épület teljes lebontását követően egy városképbe illő, óvárosias jelleget megőrző ház építése több generációs családja részére.

A pályázó által **megajánlott vételár: 45.000.000,- Ft** (41.628,- Ft/m<sup>2</sup>).

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a pályázati felhívásban az ingatlan vételárának alsó határa nem került meghatározásra.

Az Önkormányzat által felkért **ingatlanforgalmi szakértők** a szóban forgó ingatlan **forgalmi értékét a 2014. évben 56.850.000,- Ft** (52.590,- Ft/m<sup>2</sup>) **összegben állapították meg.**

A pályázó által megajánlott vételár 21%-kal alacsonyabb, mint az ingatlanforgalmi szakértők által 2014-ben megállapított forgalmi érték.

Tekintettel az ingatlanpiac elmúlt években történő változására, illetve az üresen álló épület romlására, a szóban forgó ingatlan piaci forgalmi értékét - a Vagyonkezelési Osztály kérése az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján - aktualizálták az ingatlanforgalmi szakértők.

<b>Ingatlanforgalmi szakértők:</b>	<b>Az ingatlan jelenlegi nettó forgalmi értéke:</b>
Ingatlan-Pont Bt. (4028 Debrecen, Kút utca 10.)	47.200.000,-Ft
Apszis Bt. (4025 Debrecen, Segner tér 7/C. 7. emelet 19.)	54.000.000,-Ft
<b>Számtani középérték:</b>	<b>50.600.000,-Ft</b> (46.808,-Ft/m <sup>2</sup> )

Az ingatlan forgalmi értéke a 2014. évhez képest 11%-kal csökkent.

Felhívom a Tisztelt Közgyűlés figyelmét arra, hogy a **pályázati felhívásban a kiíró fenntartotta magának a jogot arra vonatkozóan, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítse.**

Tekintettel arra, hogy a pályázó által megajánlott vételár számottevően alacsonyabb, mint az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi érték, **javaslom** a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a Vagyonrendelet 2. melléklet 6.8. és 6.11./e) pontja és a pályázati felhívásban foglaltak alapján **mondja ki a pályáztatás eredménytelenségét és rendelje el az érintett ingatlan ismételt értékesítését.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát - a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontjában megállapított – 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett átruházni – ha törvény kivételt

nem tesz – **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, **átlátható szervezet vagy természetes személy részére** lehet.

Ugyanezen jogszabály 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**.

A Vagyonrendelet 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés figyelembe vételével – a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű **ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik**. A Vagyonrendelet 22. §-a alapján az érintett ingatlan versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés és versengő ajánlatkérés útján történhet.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a Vagyonrendelet 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja és 27. §-a alapján az érintett ingatlant értékesítse **árverés útján**, figyelemmel a Vagyonrendelet 3. mellékletében foglaltakra. Javaslom továbbá, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlant 50.600.000,- Ft (áfa mentes) induló ár (kikiáltási ár) megjelölésével értékesítse.

***Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.***

### **Határozati javaslat**

A Közgyűlés

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)-(2) bekezdése és a 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 19. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a, a 2. melléklet 6.8. és 6.11./e) pontja és a 3. melléklet alapján, figyelemmel a 19/2014. (II. 13.) határozatban foglaltakra

**1./** a debreceni 20553 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1081 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban a Debrecen, Kút u. 1. szám alatt található ingatlan tekintetében - a 19/2014. (II. 13.) határozat alapján - indult nyilvános pályáztatást eredménytelennek nyilvánítja.

**2./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az 1./ pontban foglalt döntésről a pályázót értesítse.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**3./** Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 20553 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1081 m<sup>2</sup> nagyságú, a

valóságban a **Debrecen, Kút u. 1. szám** alatt lévő társasházi ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**4./** A 3./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg azzal, hogy vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt.

**5./** A 3./ pontban meghatározott ingatlan induló árát (kikiáltási ár) 50.600.000,- Ft (áfa mentes) összegben határozza meg azzal, hogy az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverést követő 60 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

**6./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az árverést a 3./-5./ pontban foglaltaknak megfelelően bonyolítsa le, az adásvételi szerződést készítse elő és gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** az árverés lebonyolításáért, az adásvételi szerződés előkészítéséért és nyilatkozat beszerzéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

az adásvételi szerződés aláírásáért: a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2017. január 31.

**Racsmány Gyula**  
**osztályvezető**