

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Miklós u. 21-23. szám alatti 9177 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-7507/2022
Ügyintéző:	Illés-Dési Orsolya
Feladatot jelent:	Racsmány Gyula a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.12.08
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés 1. melléklete)
	726-2020. (IV. 15.) PM határozat (Az előterjesztés 2. melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 7797 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 2266 m² területű, a valóságban Debrecen, Miklós u. 21-23. szám alatti ingatlan, mely három egymás mellett lévő önkormányzati tulajdonú ingatlan (9177, 9178/2 és a 9178/4 hrsz.) összevonásával került kialakításra.

A korábbi 9177 hrsz-ú ingatlanból beolvadó területen 5, a korábbi 9178/2 hrsz-ú ingatlanból beolvadó területen 6 üres, rossz műszaki állapotú bérlakás található, míg a korábbi 9178/4 hrsz-ú ingatlan beépítetlen.

Az összevonással kialakult U alakú ingatlanba beékelődve található a magántulajdonú 9178/3 hrsz-ú ingatlan, melyet a hatályos szabályozási terv közúti főhálózatként szabályoz.

A hatályos szabályozási terv a 7797 hrsz-ú ingatlant Vt-Vk/6 övezeti jelű, településközpont, városközpont területbe sorolja. Az ingatlan zártosított beépítési mód mellett, 1100 m² minimális teleknagysággal, 60%-os beépíthetőséggel, max. 9,5 m építménymagassággal építhető be. Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 1,75. A zöldterület legkisebb mértéke 20%.

A koronavírus vilájárvány miatti veszélyhelyzet ideje alatt a Közgyűlés feladat- és hatáskörében eljáró polgármester a 726/2020. (IV. 15.) PM határozatával (a továbbiakban: Határozat) nyilvános pályáztatás útján történő értékesítésre jelölte ki az ingatlant, azonban pályázat nem került benyújtásra, ezért most javasoljuk az ingatlan árverés útján történő értékesítését.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 264.800.000,-Ft (~116.858,-Ft/m²) összegben állapították meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) bekezdés b) 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.

A Nvtv. 14. § (2) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az 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. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés figyelembe vételével – a 80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.

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

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek az ingatlan árverés útján történő értékesítését 264.800.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

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

1./ hatályon kívül helyezi a „a Debrecen, Miklós u. 21-23. szám alatt található ingatlanok nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése” tárgyú 726/2020. (IV. 15.) PM határozatot.

2./ Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 7797 hrsz-ú, 2266 m² nagyságú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Miklós u. 21-23. szám** alatt található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 264.800.000,-Ft (átfamentes) összegben határozza meg, és

b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt 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 letéti díj beszámításával – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) az adásvételi szerződést készítse elő, és

c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2022. december 8.

Racsmány Gyula
osztályvezető