

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatti 211 m ² nagyságú beépítettlen telekrész, valamint a 8855/A/5 hrsz.-ú, 87 m ² nagyságú lakás és a hozzátartozó 145 m ² telekhányad árverés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-67772/2019
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Szent Anna u. 60.** szám alatti 8855 hrsz.-ú Társasházban DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi 1 db üres lakás, mely 87/340-ed tulajdoni illetőségnek, a Társasház 25,59%-ának felel meg, a fennmaradó 253/340-ed tulajdoni hányad magánszemélyek tulajdonában áll.

Az ingatlanon lévő épület nem működő társasház, nincs közös költség fizetés, mindenki maga tartja karban a tulajdonához tartozó épületrészeket. A 8855 hrsz.-ú ingatlan 828 m² területű telkének 568 m²-es beépített része a Társasház tulajdonában áll, 49 m² földterület magánszemély tulajdonában, míg 211 m² nagyságú része önkormányzati tulajdonú.

A hatályos Szabályozási terv szerint a vizsgált ingatlant is magába foglaló tömb kisvárosi lakózónába tartozik, cívis karakterű, nem kialakult építési zóna területi felhasználású, zárt sorú-általános beépítési móddal. Legkisebb teleknagyság 180 m², 7,5 m megengedett építménymagasság, maximális beépíthetőség 40%.

A 211 m² nagyságú beépítetlen földterületen újabb felépítmény nem helyezhető el, mivel az ingatlan jelenlegi 47,34%-os beépítettsége már meghaladja az övezeti előírás szerinti 40%-os maximális beépíthetőséget.

A 8855/A/5 hrsz.-ú 87 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú albetét műszaki állapota az utóbbi években jelentősen leromlott, a közművek kikötésre kerültek, a tetőszerkezet és födém egy helyen beszakadt, a tető teljes összeomlása bármikor bekövetkezhet. A lakás teljes felújítást igényel, a pince használhatatlan, különböző építési törmelékkel betemetődött. Az ingatlanrész gépkocsival történő megközelítését a 2,05 m széles kapubejáró nem teszi lehetővé. Ezen körülmény megnehezíti az udvarbelsőben lévő lakások felújítását, az építőanyagok beszállítását, a törmelékek elszállítását. Az önkormányzati tulajdonú 211 m² telekrész piaci alapon nem értékesíthető, potenciális vevőként csak a tulajdonostárs magánszemélyekkel lehet kalkulálni.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 8855/A/5 hrsz.-ú albetét és a 211 m² nagyságú telekrész nettó forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

	Kulcsár Bt.	TÉPÉKÁ Bt.	Számtani középérték
87 m ² -es lakás és a hozzátartozó 145 m ² telekrész	9.160.000,-Ft (105.287,-Ft/m ²)	9.530.000,-Ft (109.540,-Ft/m ²)	9.345.000,-Ft (107.414,-Ft/m²)
211 m ² beépítetlen telekrész	8.400.000,-Ft (39.810,-Ft/m ²)	8.957.000,-Ft (42.450,-Ft/m ²)	8.678.500,-Ft (41.130,-Ft/m²)
Összesen	17.560.000,-Ft	18.487.000,-Ft	18.023.500,-Ft

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Közgyűlés 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 alapján a vagyon átruházása történhet pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés, vevőkijelölés útján.

A 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdései értelmében 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, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot. A 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetében az Államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg.

A 8855 hrsz.-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan tulajdonostársait, a Szent Anna u. 60. szám alatti Társasházat és Pappné Kolompár Máriát a Magyar Állam elővásárlási jogát követően elővásárlási jog illeti meg a beépítetlen telekrészre.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatti 8855/A/5 hrsz.-ú, 87 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlant és a hozzátartozó 145 m² telekrésszel, továbbá az ingatlan 211 m² nagyságú beépítetlen telekrészének árverés útján történő együttes értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **18.023.500,-Ft (áfamentes)** összegű induló licitár megjelölésével.

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

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81 § (1), (3) és (4) bekezdései, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli a 8855 hrsz-ú, Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatti ingatlanból, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező 8855/A/5 hrsz-ú, 87 m² nagyságú „lakás” megnevezésű üres ingatlan és a hozzátartozó 145 m² telekrészt, továbbá 211 m² nagyságú beépítetlen telekrészt, mely az ingatlan 211/828-ad tulajdoni hányadának felel meg, azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A 8855 hrsz.-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan tulajdonostársait, a Szent Anna u. 60. szám alatti Társasházat és Pappné Kolompár Máriát a Magyar Állam elővásárlási jogát követően elővásárlási jog illeti meg a beépítetlen telekrészre.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg azzal, hogy vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok induló árát (kikiáltási ár) **18.023.500,-Ft (áfamentes)** összegben határozza meg azzal, hogy az árverési vevő köteles az adásvételi szerződés elkészítésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 30 napon belül, valamint a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy az árverést az 1./-3./ pontban foglaltaknak megfelelően bonyolítsa le, gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint az adásvételi szerződést a véleményezését követően aláírásra készítse elő, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: az árverés lebonyolításáért és a nyilatkozatok beszerzéséért: azonnal

a szerződés előkészítéséért és aláírásáért: a szerződés véleményezését követően azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért, a nyilatkozatok beszerzéséért és a szerződés előkészítéséért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

a szerződés aláírásáért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2019. május 21.

Tisztelettel

Racsmány Gyula
osztályvezető