

| E L Ő T E R J E S Z T É S | |
|------------------------------------|---|
| Előterjesztő: | |
| | Szilágyi Ferenc a Vagyonkezelési Osztály vezetője |
| Tárgy: | |
| | A Debrecen, Szélső utcában található 25042/5 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése |
| Iktatószám: | |
| | VAGY-186568/2023 |
| Ügyintéző: | |
| | Presits Péter |
| Feladatot jelent: | |
| | Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére |
| Véleményező bizottságok: | |
| | Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2025. január 14. |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | dr. Papp-Pálmai Éva |

| Mellékletek: | |
|--------------|---|
| | 1. melléklet: 167/2023. (X. 19.) TB határozat |
| | 2. melléklet: Szabályozási Terv-részlet |
| | |

Tisztelt Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a debreceni **25042/5 hrsz-ú, 600 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Szélső utca 17. és 21. szám között található belterületi ingatlan**, melyet a Tisztelt Bizottság a 167/2023. (X. 19.) TB határozatával értékesítésre jelölt ki. A hivatkozott TB határozat jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az érintett ingatlant árverés útján történő értékesítés céljából – az elmúlt évben több alkalommal – meghirdettük, azonban az értékesítésre érdeklődés hiányában nem került sor.

Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya – az értékesítés újbóli lehetővé tétele céljából – **ingatlanforgalmi szakértőket kért fel, akik az ingatlan forgalmi értékét a 2023. évhez képest magasabban, nettó 19.786.230,-Ft összegben állapították meg.**

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant a laza kertvárosias lakóterület építési övezetbe (Lke-L/18) sorolja, amely 600 m² minimális teleknagysággal, maximum 30%-os beépíthetőséggel, maximum 6 méter építménymagassággal építhető be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,60. A zöldterület legkisebb mértéke 50%.

A Szabályozási Terv részlete a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

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 alapján, a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel, 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 Közgyűlés **az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottságra ruházta át.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályázatás útján értékesíthető. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A Pénzügyi Osztállyal történt egyeztetés alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlan építési teleknek minősül az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 259. § 7. pont a) és b) alpontja alapján, így értékesítése áfa köteles, figyelemmel az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés k) pontjára.

A fentiek alapján **javaslom a Tisztelt Bizottságnak az ingatlan árverés útján történő ismételt értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **19.786.230,-Ft + áfa összegű induló licitár megjelölésével** azzal, hogy a Tisztelt Bizottság korábbi döntése, a 167/2023. (X. 19.) TB határozat kerüljön hatályon kívül helyezésre.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottsága 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 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, 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, figyelemmel a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontjában és 259. § 7. pontjában foglaltakra

1./ hatályon kívül helyezi a Debrecen, Szélső utcában található 25042/5 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítéséről szóló 167/2023. (X. 19.) TB határozatot.

2./ Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, debreceni 25042/5 hrsz-ú, 600 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Szélső utca 17. és 21. szám között található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 19.786.230,-Ft + áfa összegben határozza meg,
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő 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 – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- c) a közművek bekötése a vevő feladata, melynek minden költségét a vevő köteles viselni.

3./ 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

4./ 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, 2025. január 16.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető