

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Rákóczi u. 13. szám alatti ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-220424/2023
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.06.15
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:

	Szabályozási Terv-részlet (Az előterjesztés 1. melléklete)
	43/2022. (IV.21.) határozat (Az előterjesztés 2. melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

A Debrecen, **Rákóczi u. 13. szám** alatti, debreceni 8449 hrsz-ú, „kivett garázs, udvar” megnevezésű, 2600 m² nagyságú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet alapján az ingatlan belvárosi kisvárosias lakóterület (Lk-B/3) építési övezetbe tartozik, mely zártosorú beépítési mód mellett 1000 m² minimális teleknagysággal, 50%-os mértékben, 10,0 méter építménymagassággal építhető be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,25. A zöldterület legkisebb mértéke 40%. A Szabályozási Terv részlete jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint - a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ 600/861-2/2016. számú végzése alapján - „**műemléki környezet és régészeti lelőhely**” jogi jelleg bejegyzés szerepel az ingatlanon, mely az ingatlanhoz kapcsolódó ténynek minősül, de nem akadályozza az értékesítést.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet alapján, meghatározott engedéllyel végezhető.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan piaci forgalmi értékét nettó 358.650.000,-Ft (nettó 137.942,-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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) 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.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint 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. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja 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 versenyeztetés esetén árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályáztatás útján értékesíthető.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiekre tekintettel javaslom az ingatlan árverés útján történő értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő nettó 358.650.000,-Ft összegű induló licitár megjelölésével.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy 2022-ben a 43/2022. (IV. 21.) határozattal árverés útján történő együttes értékesítésre jelölte ki az éritett ingatlant a Debrecen, Rákóczi utca 11-15-17. szám alatti ingatlanrészekkel együtt, azonban az árverésen történő meghirdetés eredménytelenül zárult. Erre tekintettel javaslom a 43/2022. (IV. 21.) határozat (az előterjesztés 2. melléklete) hatályon kívül helyezését.

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, 14. § (2) bekezdése, a 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a és 3. melléklete alapján, figyelemmel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben foglaltakra

1./ hatályon kívül helyezi „a Debrecen, Rákóczi u. 11-13-15-17. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítéséről” szóló 43/2022. (IV. 21.) határozatot.

2./ Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező debreceni 8449 hrsz-ú, „kivett garázs, udvar” megnevezésű, 2600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Rákóczi u. 13. szám alatti ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző 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) nettó 358.650.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg,

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,

c) „műemléki környezet és régészeti lelőhely” jogi jelleg bejegyzés szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, mely alapján a vevőnek be kell tartania a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben meghatározott előírásokat (állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető).

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) az adásvételi szerződést készítse elő,

c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: az adásvételi szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. június 15.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető

