

## ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:**

Racsmány Gyula László

**Tárgy:**

A Debrecen, Széchenyi u. 53. sz. alatti ingatlanban DMJV Önkormányzata 430/1000-ed tulajdonát képező 468 m<sup>2</sup> beépítetlen telekrész, továbbá a 8785/A/4, 8785/A/5, 8785/A/6, 8785/A/7, 8785/A/11, 8785/A/12-es társasházi külön tulajdonok árverés útján történő értékesítése

**Iktatószám:**

VAGY-117710-/2016

**Ügyintéző:**

Antalné Veréb Enikő

**Feladatot jelent:**

Racsmány Gyula László  
Dr. Papp László

**Véleményező bizottságok:**

Tulajdonosi Bizottság

**Törvényességi véleményezés ideje:**

2016.10.07.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:****Mellékletek:**

[Széchenyi u. 53. alaprajzok](#)

[Széchenyi u. 53. fényképek1.](#)

[Széchenyi 53. orto fotó](#)

[Széchenyi 53. szabályozási tervrészlet](#)



## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Széchenyi u. 53. szám** alatt található a 8785 hrsz.-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1089 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan. A Társasház tulajdoni viszonyai az alábbiak:

- 8785/A/1 18 m<sup>2</sup> lakás Nagy Gergő magánszemély,
- 8785/A/2 118 m<sup>2</sup> lakás Nagy Gergő magánszemély,
- 8785/A/3 40 m<sup>2</sup> lakás Nagy Gergő magánszemély,
- **8785/A/4** 53 m<sup>2</sup> lakás **DMJV Önkormányzata,**
- **8785/A/5** 38 m<sup>2</sup> lakás **DMJV Önkormányzata,**
- **8785/A/6** 38 m<sup>2</sup> lakás **DMJV Önkormányzata,**
- **8785/A/7** 30 m<sup>2</sup> lakás **DMJV Önkormányzata, elbontva, a Földhivatalnál nem lett törölve,**
- 8785/A/9 18 m<sup>2</sup> lakás Nagy Gergő magánszemély,
- 8785/A/10 28 m<sup>2</sup> lakás Nagy Gergő magánszemély,
- **8785/A/11** 10 m<sup>2</sup> egyéb helyiség **DMJV Önkormányzata, elbontva, a Földhivatalnál nem lett törölve,**
- **8785/A/12** 10 m<sup>2</sup> egyéb helyiség **DMJV Önkormányzata, elbontva, a Földhivatalnál nem lett törölve**

A teljes telekterület 430/1000-ed része DMJV Önkormányzat tulajdona, mely megfelel 468 m<sup>2</sup> telekrésznek, míg a Társasház területe 570/1000-ed, mely megfelel 621 m<sup>2</sup> telekrésznek. Az Alapító Okirat szerint DMJV Önkormányzatát megillető hátsó telekrészt a leválasztásig, illetve megosztásig a társasházi tulajdonosok rendeltetésszerűen és ingyenesen használhatják.

A Társasház másik tulajdonostársa, Nagy Gergő, aki jelenleg az utcafronti ingatlanrészben Bútorboltot üzemeltet, azzal a kérdéssel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné megtudni, hogy DMJV Önkormányzat szándékában áll-e az önkormányzati földterület és a még meglévő önkormányzati albetétek értékesítése. Az önkormányzati albetétek rossz műszaki állapotban vannak, az A/4-es albetétben vannak még közművek, a többi volt lakásban nincs áram, víz, gáz, az ajtók, ablakok be lettek falazva.

Az A/7, A/11 és az A/12-es önkormányzati albetéteket a Cívus Ház Zrt. évekkkel ezelőtt lebontatta, de ezek vonatkozásában földhivatali intézkedés nem történt, így a nyilvántartási térképen még fel vannak tüntetve.

Az ingatlanon 14 m<sup>2</sup> nagyságú területre az EON Zrt. javára vezeték szolgalmi jog van bejegyezve.

**A DÉSZ előírása – Lk-215465 (B) szerint kisvárosias lakózóna, cívus építési karakter, nem kialakult kategória, zárt sorú beépítési mód, min. 300 m<sup>2</sup> építési telek, max. 40%-os beépíthetőség, építménymagasság legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága. Az épület helyi egyedi védelem alatt áll.**

A Vagyongkezelési Osztály által felkért értékbecsrlők az alábbiak szerint határozták meg az ingatlan nettó értékét.

Hrsz-k	Alapterület és megnevezés	Ingatlan-Pont Bt.	Apszis Bt.	Számtani középérték	Átlag kerekítve
8785/A/4	53 m <sup>2</sup> lakás	6.160.000,-	5.860.000,-	<b>6.010.000,-</b>	113.396,-Ft/m <sup>2</sup>
8785/A/5	38 m <sup>2</sup> lakás	3.830.000,-	3.360.000,-	<b>3.595.000,-</b>	94.605,-Ft/m <sup>2</sup>
8785/A/6	38 m <sup>2</sup> lakás	3.830.000,-	3.360.000,-	<b>3.595.000,-</b>	94.605,-Ft/m <sup>2</sup>
8785/A/7	30 m <sup>2</sup> lakás	1.760.000,-	2.655.000,-	<b>2.207.500,-</b>	73.583,-Ft/m <sup>2</sup>
8785/A/11	10 m <sup>2</sup> elbontott építmény területe	0	390.000,-	<b>195.000,-</b>	19.500,-Ft/m <sup>2</sup>
8785/A/12	10 m <sup>2</sup> elbontott építmény területe	0	390.000,-	<b>195.000,-</b>	19.500,-Ft/m <sup>2</sup>
	468 m <sup>2</sup> földterület	16.520.000,-	18.250.000,-	<b>17.385.000,-</b>	37.147.435,-Ft/m <sup>2</sup>
	<b>Összesen (kerekítve)</b>	<b>32.100.000,-</b>	<b>34.000.000,-</b>	<b>33.050.000,-</b>	

Az önkormányzati beépítetlen telek önállóan ugyan nem építhető be, emiatt korlátozott a piaci értéke, az értékesíthetősége is, de az ingatlanon belüli társasházi albetétek piaci értékét növeli.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati 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 fentiek alapján javasoljuk, hogy DMJV Önkormányzat 430/1000-ed tulajdoni hányadát képező, 468 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen telekrészt, továbbá a 8785/A/4, 8785/A/5, 8785/A/6, 8785/A/7, 8785/A/11 és a 8785/A/12-es társasházi külön tulajdonokat árverés útján 33.050.000,-Ft + ÁFA (51.082,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA) induló licitár megjelölésével értékesítse.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a.) pontja szerint 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 23. § (1) bekezdés a.) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályáztatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 14 § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

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

### **Határozati javaslat**

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésére, a 24/2013.(V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 23.§ (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-ban foglaltak alapján

1./ a Debrecen, Széchenyi u. 53. szám alatt található 8785 hrsz.-ú „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1089 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 430/1000-ed arányú tulajdoni hányadát képező 468 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen telekrészt, továbbá a 8785/A/4, 8785/A/5, 8785/A/6, 8785/A/7, 8785/A/11 és a 8785/A/12-es társasházi külön tulajdonokat értékesítésre kijelöli azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg azzal, hogy vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt.

3./ Az 1./ pontban meghatározott beépítetlen telekrész, továbbá a 8785/A/4, 8785/A/5, 8785/A/6, 8785/A/7, 8785/A/11 és a 8785/A/12-es társasházi külön tulajdonok induló árát 33.050.000,-Ft +ÁFA összegben határozza meg azzal, hogy a vevő köteles a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül – az induló licitár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére egy összegben megfizetni.

4./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére, az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** az árverés lebonyolításáért, az adásvételi szerződés előkészítéséért és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője  
az adásvételi szerződés aláírásáért: a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!**

Debrecen, 2016. október 05.

Tisztelettel

/:Racsmány Gyula:/  
osztályvezető