

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**193/2022. (X. 27.) határozata\***

**a Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlanrészek nyilvános pályázat útján  
történő együttes értékesítéséről**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdése a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli a debreceni 8789 hrsz-ú, 3564 m<sup>2</sup> területű, „lakóház, udvar gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Széchenyi utca 43-45.** szám alatti ingatlanból a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

- a) 749/1000-ed tulajdoni hányadot képező telekrészt, mely az ingatlan telekterületének 2669 m<sup>2</sup> nagyságú hátsó részének felel meg,
- b) debreceni 8789/A/4 hrsz-ú, 35 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 37 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- c) debreceni 8789/A/5 hrsz-ú, 55 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 58 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- d) debreceni 8789/A/6 hrsz-ú, 54 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 57 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- e) debreceni 8789/A/7 hrsz-ú, 39 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 41 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányad),
- f) debreceni 8789/A/8 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 29 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- g) debreceni 8789/A/10 hrsz-ú, 124 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 3 db pincetároló helyiség a hozzá tartozó 17 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- h) debreceni 8789/A/14 hrsz-ú, 32 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 34 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- i) debreceni 8789/A/15 hrsz-ú, 41 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 43 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- j) debreceni 8789/A/16 hrsz-ú, 38 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 40 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- k) debreceni 8789/A/17 hrsz-ú, 67 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 71 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- l) debreceni 8789/A/18 hrsz-ú, 32 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 6 db tüzelőtároló helyiség a hozzá tartozó 17 m<sup>2</sup> telekhányaddal.

2./ A 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében

- a) az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint,

\* A Közgyűlés a határozatot a 2022. október 27-ei ülésén fogadta el.

- b) a vételár alsó határát 306.170.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 30 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani, mely nyertes pályázat esetén vételár előleggé alakul át,
- c) első helyen a Magyar Államot, majd öt követően a Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám alatti Társasházat, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg,
- d) a nyertes pályázó az általa felajánlott teljes vételár és a vételárba előlegként beszámított pályázati biztosíték összegének különbözetét az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

**3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét**

- a) a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére és
- b) a beérkezett ajánlatok Közgyűlés elé terjesztésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**4./** Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételten gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Dr. Szekeres Antal sk.  
címzetes főjegyző

Dr. Papp László sk.  
polgármester

A kiadmány hitelességét tanúsítom:

Debrecen, 2022. október 27.

  
Lukácsné Dr. ~~Kiss~~ Viktória  
Szervezési Osztály vezetője

*(A circular official stamp of the Debrecen City Council's Organizational Department is visible behind the signature.)*

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet

### A Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám alatti ingatlanrészek értékesítése

**1. A pályázatot kiíró szerv neve, székhelye:**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 4024 Debrecen, Piac utca 20.

**2. A pályázat célja:**

A pályázat célja a debreceni 8789 hrsz-ú, 3564 m<sup>2</sup> területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatt található ingatlan önkormányzati tulajdonrészeinek együttes értékesítése.

**3. A pályázat jellege:**

A pályázat nyilvános, egyfordulós, név megjelölésével lehet pályázni.

**4. A pályázat tárgya:**

A debreceni 8789 hrsz-ú, 3564 m<sup>2</sup> területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatt található ingatlan alábbi önkormányzati tulajdonrészeinek együttes értékesítése:

- a) 749/1000-ed tulajdoni hányadot képező telekrész, mely az ingatlan telekterületének 2669 m<sup>2</sup> nagyságú hátsó részének felel meg,
- b) debreceni 8789/A/4 hrsz-ú, 35 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 37 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- c) debreceni 8789/A/5 hrsz-ú, 55 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 58 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- d) debreceni 8789/A/6 hrsz-ú, 54 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 57 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- e) debreceni 8789/A/7 hrsz-ú, 39 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetét (ténylegesen az albetéthez tartozó 41 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányad),
- f) debreceni 8789/A/8 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 29 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- g) debreceni 8789/A/10 hrsz-ú, 124 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 3 db pincetároló helyiség a hozzá tartozó 17 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- h) debreceni 8789/A/14 hrsz-ú, 32 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 34 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- i) debreceni 8789/A/15 hrsz-ú, 41 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 43 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- j) debreceni 8789/A/16 hrsz-ú, 38 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 40 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- k) debreceni 8789/A/17 hrsz-ú, 67 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 71 m<sup>2</sup> telekhányaddal,
- l) debreceni 8789/A/18 hrsz-ú, 32 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 6 db tüzelőtároló helyiség a hozzá tartozó 17 m<sup>2</sup> telekhányaddal.

**5. Pályázati biztosíték nyújtásának módja és értéke, valamint az ingatlan vételára és a vételár megfizetésének feltételei:**

**5.1.** A pályázat kiírója az ingatlanrészek együttes vételárának alsó határát 306.170.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

**5.2.** A pályázónak 30 millió Ft összeget pályázati biztosítékként be kell fizetnie az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11738008-15461009-06530000 számú letéti számlaszámára és a befizetést bizonylattal igazolnia kell az Önkormányzat felé a pályázati anyag részeként. A pályázó ajánlata csak akkor érvényes, ha a pályázati biztosíték megfizetését igazolja.

**5.3.** A nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosíték a teljes vételár megfizetésének időpontjában beszámításra kerül a vételárba előlegként.

**5.4.** A pályázaton nem nyert pályázó részére a pályázati biztosíték összege az Önkormányzat Közgyűlésének (a továbbiakban: Közgyűlés) döntését követő 8 napon belül visszafizetésre kerül. A pályázati biztosítékot szintén vissza kell adni, ha a pályázati felhívás visszavonásra kerül, továbbá ha a pályázatok érvénytelenségét állapítják meg, vagy, ha a Közgyűlés a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

**5.5.** Amennyiben a szerződés megkötését követően a nyertes ajánlattevő eláll a szerződéstől, a pályázati biztosítékként befizetett összeg nem jár vissza, azt az Önkormányzat, mint a szerződés megkötésére esetre járó kötbért köti ki. Akkor sem jár vissza a pályázati biztosíték továbbá, ha a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt pályázatát visszavonja, valamint ha a szerződés megkötése a pályázónak felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

**5.6.** A nyertes pályázónak vállalnia kell, hogy a pályázat eredményéről szóló közgyűlési döntésről szóló értesítést követő 15 napon belül az adásvételi szerződést megkötí és, hogy az általa felajánlott teljes vételár és a vételár előleg különbözetét az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül megfizeti az Önkormányzat számára.

## **6. Egyéb információk, kikötések:**

**6.1.** A településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet értelmében a Debrecen, Széchenyi u. 43. szám alatti főépület helyi egyedi védett épület. Erre tekintettel ezen épület egybeépített szerkezetű részeit, azaz az utcafrontról induló L-alakú beépítés tartószerkezeti elemeit nem lehet visszabontani. Az utcai homlokzaton védettnek tekinthető minden homlokzatot alkotó elem, azaz a vakolás, tagozatok, a nyílászárók a kapuval, a héjazat, a bádorgás.

**6.2.** Debrecen Megyei Jogú Város Főépítésze az ingatlanok beépítésénél az utcakép érdekében az alábbiak betartását írja elő:

- utcafronti beépítés során illeszkedni kell magassági és mélységi értelemben a meglévő védett épületekhez,
- az utcafronton a tervezett homlokzat magassága nem haladhatja meg a helyi védett épületek magasságát,
- indokolt a foghíjak beépítése során, hogy a zárópárkány a védett épületek zárópárkányához illeszkedjen,
- a védettséget képező nyílások (kapuk és ablakok) fal-nyílásrendjéhez illeszkedő arányú utcai homlokzat valósuljon meg,
- tömegképzésben a magastetős kialakítás (utcával párhuzamos gerinccel kialakított) nyeregtetővel történjen meg, amelynek gerincmagassága a Széchenyi u. 41-43. és az 53. szám alatti épület gerincmagasságát nem haladhatja meg,
- anyaghasználat és színezés tekintetében is illeszkedni kell a történetileg kialakult városképhez,



- az építészeti kialakításnál ügyelni kell, hogy a tömb térfalában lévő védett épületeket megjelenésében ne hozza hátrányos helyzetbe az új beépítés,
- tetősíkból kiálló ablak csak úgy jelenhet meg, hogy ne takarja ki az eredeti tetőidomot.
- figyelembe kell venni az Arculati Kézikönyv 5.3 részében a Belvárosi cívis építészeti karakterre vonatkozó iránymutatást,
- az ingatlanok fejlesztője köteles a terület mélységi beépítését tartalmazó részletes beépítési, hasznosítási vizsgálatot településrendezési és településképi értékelésre benyújtani a Főépítészhez.

**6.3.** A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

**6.4.** Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.

Az ingatlanrészek együttes értékesítése során elővásárlási jog illeti meg első helyen a Magyar Államot, őt követően a közös tulajdonú telek tulajdonostársát, a Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti Társasházat.

A pályázat eredményeként megkötött adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MNV Zrt.), mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte, valamint a Társasház elővásárlási jogról való lemondása.

## **7. A pályázaton való részvétel feltétele:**

A pályázaton csak azok vehetnek részt, akik a pályázati biztosítékot a pályázat benyújtására vonatkozó határidő lejártáig megfizették az Önkormányzat számlájára.

## **8. A pályázatnak tartalmaznia kell:**

### **8.1.** A pályázó részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát

- a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- az általa vállalt kötelezettségek teljesítésére,
- a vételár összegére és teljesítésére, és
- az ajánlati kötöttségre vonatkozóan.

### **8.2.** A pályázónak a pályázat tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó hasznosítási elképzeléseit.

### **8.3.** A pályázati biztosíték befizetését igazoló bizonylatot.

### **8.4.** Amennyiben a pályázó nem természetes személy, a nyilvántartásba vételét igazoló okirat, valamint aláírási címpéldány, illetve képviseleti jogosultságot igazoló okirat egyszerű másolatait.

## **9. A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:**

**9.1. Helye:** Agóra Irodaház (4025 Debrecen, Barna u. 23.) portáján Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályának ügyintézője részére.

**9.2. Módja:** A pályázat tárgyát képező ingatlan megjelölését tartalmazó felirattal ellátott zárt borítékban, személyesen vagy meghatalmazott útján a pályázó nevének megjelölésével.

**9.3. Ideje:** A pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 20. nap 10.00 óráig.

## **10. Borítékbontás kezdete, helye:**

A pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 20. nap 10.00 órakor, Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályán (4025 Debrecen, Barna utca 23. szám, Agóra Irodaház).

## **11. A pályázatra vonatkozó további kérdések feltevésének, valamint a válaszok megadásának helye és módja:**

A pályázatra vonatkozó további kérdések benyújtása a pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 10. nap 9.00 óráig, Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályán írásban történhet (4025 Debrecen, Barna utca 23. szám, Agóra Irodaház), valamint a [vagyonkezeles@ph.debrecen.hu](mailto:vagyonkezeles@ph.debrecen.hu) e-mail címre a pályázó személyes adatainak, cég esetén a cégalapítás megadásával.

A pályázók írásban feltett kérdéseire a kiíró minden érintettnek a kérdésfelvetésben igénye szerint megadott elektronikus, vagy postai címre a válaszokat a pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 13. nap 16.00 óráig megadja.

**12. Ajánlati kötöttség időtartama:** A pályázat benyújtását követő 150 nap.

## **13. Eredményhirdetés módja, helye és várható ideje:**

A pályázat eredményéről a Közgyűlés dönt, mely döntést követő 8 munkanapon belül a kiíró a pályázókat írásban értesíti.

Kiíró egyben fenntartja a jogát, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik pályázóval se kössön szerződést és ily módon – akár indoklás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.

## **Mellékletek:**

- Nyilatkozat-minta
- Szabályozási terv-részlet
- Helyszínrajz

## NYILATKOZAT

Alulírott

.....(név)

.....(cím)

mint pályázó „**A Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám alatti ingatlanrészek értékesítése**”  
című pályázat benyújtásával egyidejűleg nyilatkozom, hogy

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételeket elfogadom,
- b) az általam vállalt kötelezettségeket teljesítem,
- c) a felajánlott .....teljes vételár és a vételárba előlegként  
beszámított pályázati biztosíték összegének különbözetét az adásvételi szerződés  
hatályba lépését követő 60 napon belül megfizetem Debrecen Megyei Jogú Város  
Önkormányzata részére,
- d) ajánlatomat a pályázat benyújtását követő 150 napig fenntartom.

Debrecen, 2022. ....

.....

pályázó

$m_{ev} = 0m$



# HELYSZÍNRAJZ

1 / 1 - 200% +



