

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Basahalom utca északi oldalán található ingatlanok értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-139052/2022
Ügyintéző:	
	Presits Péter
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	A Debrecen, Basahalom utca északi oldalán található ingatlanok értékesítése
	Változási vázrajz másolata (a határozati javaslatok melléklete)

**Törvényességi véleményezésre
benyújtás időpontja:**

2022. március 10.

**Törvényességi ellenőrzést
végezte:**

Dr. Csomós Andrea

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a debreceni 14922/2 hrsz-ú, 1938 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Gázvezeték – Basahalom utca sarkán található ingatlan, mely telekalakítás alatt áll.

Kojsza Judit Eszter és férje Kojsza Zsolt, az ingatlan szomszédos 14923 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, azzal a kérelemmel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztályához, hogy a határozati javaslatok mellékleteként csatolt változási vázrajzon megjelölt 92 m² nagyságú ingatlanrész meg kívánják vásárolni az Önkormányzattól.

Az ingatlanrész a telekalakítást követően beleolvad a kérelmező 14923/3 hrsz-ú ingatlanába, és az összevonás során kialakulnak a 14923/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 921 m² területű és a 14923/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 925 m² területű ingatlanok.

A hatályos Szabályozási Terv a 14922/2 hrsz-ú ingatlan 92 m² nagyságú, a 14923 hrsz-ú ingatlan határos területrészét, illetve a kialakuló 14923/1 és a 14923/2 hrsz-ú ingatlanokat beépítésre szánt területként szabályozza.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a **14923/1 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékét **16.625.500,-Ft** (18.052,-Ft/m²) összegben, a **14923/2 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékét **14.031.500,-Ft** (15.169,-Ft/m²) összegben, a **14922/2 hrsz-ú ingatlan** 92 m² nagyságú területrészének forgalmi értékét **1.064.000,-Ft** (11.565,-Ft/m²) összegben határozták meg.

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 Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **Közyűlés 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 és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon értékesíthető vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályázat útján.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési tv.) 5.§ (3) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és

- a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy
- b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha
- c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A fentiek alapján javaslom, hogy a **14922/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1938 m² nagyságú ingatlan 92 m² nagyságú területrészét az Önkormányzat vevőkijelölés útján – Kojsza Judit Eszter és Kojsza Zsolt részére – értékesítse.**

A Rendelet alapján az önkormányzati vagyon értékesíthető árverés útján, melynek lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési tv. 5. § (3) bekezdés b) pontja értelmében 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.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak a 14923/1 hrsz-ú ingatlan és a 14923/2 hrsz-ú ingatlan külön - külön árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő – azaz a **14923/1 hrsz-ú** ingatlan esetében **16.625.500,-Ft**, a **14923/2 hrsz-ú** ingatlan tekintetében **14.031.500,- Ft** – induló ár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint:

„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

Határozati javaslat I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ értékesítésre kijelöli a – mellékelt, DECZKI Ingatlan Kft. által készített, 3903/2021. munkaszámú változási vázrajz szerinti – telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, debreceni 14922/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1938 m² nagyságú ingatlan 92 m² nagyságú területrészét, mely a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a Kojcsa Judit Eszter és Kojcsa Zsolt tulajdonát képező, debreceni 14923 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanba olvad be.

2./ A 1./ pontban megjelölt ingatlan értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg, és vevőknek kijelöli a szomszédos debreceni 14923 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait, Kojcsa Judit Esztert és Kojcsa Zsoltot.

3./ A 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát **1.064.000,-Ft- áfa** összegben határozza meg azzal, hogy a vevők kötelesek

- a) az adásvételi szerződést elkészíttetni és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4025 Debrecen, Barna u. 23.) véleményezésre megküldeni a döntésről szóló értesítést követő 15 napon belül,
- b) a teljes vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül egy összegben megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) vevőket a döntésről értesítse,
- b) az adásvételi szerződést – a véleményezést követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ 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, 2022. március 17.

Racsmány Gyula
osztályvezető

Határozati javaslat II.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, 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

1./ külön – külön értékesítésre kijelöli a – mellékelt, a DECZKI Ingatlan Kft. által készített 3903/2021. munkaszámú változási vázrajz szerinti – telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kialakuló, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 14923/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 921 m² területű és a 14923/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 925 m² területű ingatlanokat azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok induló árát (kikiáltási árát) a 14923/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében **16.625.500,-Ft + áfa**, az 14923/2 hrsz-ú esetében **14.031.500,-Ft + áfa** összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő köteles

- a) az adásvételi szerződést elkészíttetni, és Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4025 Debrecen, Barna u. 23.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül,
- b) 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.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről,
c) az adásvételi szerződéseket – a véleményezést követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: a szerződések előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2022. március 17.

Racsmány Gyula
osztályvezető