

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-184394/2021
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:

	81/2019. (V. 30.) TB határozat

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatt található 8855 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű társasházi ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 8855/A/5 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű, 87 m² nagyságú ingatlan. A társasházban található többi lakás magánszemélyek tulajdonában van.

A társasház nem működik, nincs közös költség fizetés, mindenki maga tartja karban a tulajdonához tartozó épületrészeket.

A 835 m² nagyságú telek

- 211/828-ad arányú tulajdonosa az Önkormányzat, mely tulajdoni hányad megfelel 213 m² nagyságú hátsó beépítetlen telekrésznek,
- 568/828-ad arányú tulajdonosa a Társasház, mely tulajdoni hányad 573 m² telekrésznek felel meg, míg
- 49/828-ad arányú tulajdonosa egy magánszemély, mely tulajdoni hányad 49 m² nagyságú telekrésznek felel meg.

A Tulajdonosi Bizottság a 81/2019. (V. 30.) TB határozatával együttes értékesítésre jelölte ki az Önkormányzat tulajdonában álló lakást, a hozzá tartozó 147 m² telekhányadot, valamint a 213 m² nagyságú beépítetlen területrészt, az értékesítés módjaként pedig árverést határozott meg 18.023.500,- Ft (áfamentes) induló licitár megjelölésével. Az elmúlt években több alkalommal került meghirdetésre az ingatlan, eredménytelenül.

Figyelemmel a 2021. február 1. napjával hatályba lépett helyi építési szabályzatra, az ingatlan forgalmi értékét szükséges volt aktualizálni. A korábbi Szabályozási Terv előírásai alapján az előírt legkisebb telekméret 180 m², a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40% volt.

A jelenleg hatályos Szabályozási Terv a vizsgált ingatlan vonatkozásában Lk-B/5 területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan belvárosi kisvárosias építési övezetben található, zártosított beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal és 40%-os beépíthetőséggel, 7,5 m építménymagassággal építhető be, terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó 0,75.

Az Önkormányzat tulajdonát képező 213 m² nagyságú beépítetlen földterületen újabb felépítmény nem helyezhető el, mivel az ingatlan jelenlegi 47,34%-os beépítettsége már meghaladja az övezeti előírás szerinti 40%-os maximális beépíthetőséget.

A 8855/A/5 hrsz-ú 87 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú albetét műszaki állapota az utóbbi években jelentősen leromlott, a közművek kikötésre kerültek, a tetőszerkezet és földem egy helyen beszakadt, a tető teljes összeomlása bármikor bekövetkezhet. A lakás teljes felújítást igényel, a pince használhatatlan, különböző építési törmelékkel betemetődött. Az önkormányzati tulajdonú 213 m² telekrész önállóan nem beépíthető, emiatt korlátozott a piaci értéke, potenciális vevőként csak a tulajdonostárs magánszeméllyel lehet kalkulálni.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 8855/A/5 hrsz-ú, 87 m² nagyságú albetét a hozzátartozó 147 m² telekhányad és a 213 m² nagyságú telekrész nettó forgalmi értékét a következők szerint határozták meg:

	Ingatlan-Pont Bt.	Apszis Bt.	Számtani középérték
87 m ² ingatlanrész a hozzá tartozó 147 m ² telekhányaddal	13.600.000,-Ft	13.000.000,-Ft	13.300.000,-Ft
213 m ² beépítetlen telekrész	13.500.000,-Ft (63.380,-Ft/m ²)	12.140.000,-Ft (56.995,-Ft/m ²)	12.820.000,-Ft (60.188,-Ft/m²)
Összesen	27.100.000,-Ft	25.140.000,-Ft	26.120.000,-Ft

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 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) 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.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése értelmében **a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.** A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ, az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg. **A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályáztatás, az árverés vagy a versengő ajánlatkérés.

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

Tekintettel az érintett ingatlan forgalmi értékének aktualizálására és az új Szabályozási Terv elfogadására, indokolt a Tulajdonosi Bizottság 81/2019. (V. 30.) TB határozatának hatályon kívül helyezése és a Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatti ingatlanból a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező 8855/A/5 hrsz-ú lakás, a hozzátartozó 147 m² nagyságú telekhányad, valamint a 213 m² nagyságú, beépítetlen területrészt együttes értékesítésre történő kijelölése árverés útján, - az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított aktualizált forgalmi értéknek megfelelő 26.120.000,-Ft (átfamentes) összegű induló licitár megjelölésével.

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 Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a alapján, figyelemmel Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlése Tulajdonosi Bizottság 81/2019. (V. 30.) határozatra

1./ hatályon kívül helyezi a „Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatt található ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítése” tárgyú 81/2019. (V. 30.) TB határozatot.

2./ együttes értékesítésre kijelöli a 8855 hrsz-ú, Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatti társasházi ingatlanból

- a) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező 8855/A/5 hrsz-ú, 87 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű üres ingatlant és a hozzátartozó 147 m² nagyságú telekhányadot, továbbá
- b) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 211/828-ad tulajdoni hányadát képező telekrészt, mely a társasház telekterületének 213 m² területű hátsó, beépítetlen részének felel meg.

Az ingatlanrészek tekintetében a Magyar Államot, valamint a 213 m² területű telekrész vonatkozásában a Magyar Államot követően a Debrecen, Szent Anna u. 60. szám alatti Társasházat és Pappné Kolompár Máriaát elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrészek értékesítésének módjaként árverést határoz meg és az ingatlanrészek együttes induló árát (kikiáltási árát) 26.120.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrészek vevőjének kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő köteles

- a) az adásvételi szerződést elkészíttetni és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül, valamint
- 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.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint
- c) az adásvételi szerződést - a véleményezését követően - aláírásra készítse elő,

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés elkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. szeptember 23.

Racsmány Gyula
osztályvezető