

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Monostorpályi úton található ingatlanok árverés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-8013-5/2025
Ügyintéző:	
	Zám Andrea
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.01.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	Az előterjesztés melléklete: Szabályozási Terv-részlet

Tisztelt Közgyűlés!

I. Az ingatlanok bemutatása

A debreceni **11780/3 hrsz-ú**, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 2774 m² területű, a valóságban **Debrecen, Monostorpályi úton** található ingatlan 1/1 arányban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. Az ingatlanon 2 erősen avult műszaki állapotú felépítmény található, melyek statikailag meggyengültek, gazdaságosan már nem felújíthatók.

A debreceni 11780/3 hrsz-ú ingatlan a Monostorpályi útról szintén az Önkormányzat tulajdonában lévő

a) debreceni **11780/4 hrsz-ú**, „kivett magánút” megnevezésű, 393 m² területű és a

b) debreceni **11780/5 hrsz-ú**, „kivett közút” megnevezésű, 175 m² területű ingatlanokon keresztül közelíthető meg.

A fenti ingatlanokkal szomszédos ingatlan tulajdonosa kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben kezdeményezte az ingatlanok megvásárlását. A debreceni 11780/5 hrsz-ú ingatlan közterület, azt a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a mellékúthálózat részeként szabályozza, így nem forgalomképes.

A HÉSZ a 11780/3 hrsz-ú és 11780/4 hrsz-ú ingatlanokat általános gazdasági területként (Gá-D/10 jelű építési övezet) szabályozza, mely 2500 m² minimális teleknagysággal, szabadonálló beépítési módban, legfeljebb 40%-os beépítettséggel, 9,5 méter legnagyobb épületmagassággal építhető be. A zöldfelület legkisebb mértéke 40%, a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,8.

A HÉSZ fenti ingatlanokat bemutató Szabályozási Terv-részlete a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 11780/3 hrsz-ú és a 11780/4 hrsz-ú ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Ingatlan helyrajzi száma	Ingatlan megnevezés	Ingatlan területe	Forgalmi érték
11780/3	kivett lakóház, udvar	2774 m ²	97.400.000,-Ft (áfamentes)
11780/4	kivett magánút	393 m ²	13.575.000,-Ft (áfamentes)
Összesen			110.975.000,-Ft (áfamentes)

A Pénzügyi Osztállyal történt egyeztetés alapján megállapítható, hogy

a) a debreceni 11780/3 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján beépített ingatlannak minősül,

b) a debreceni 11780/4 hrsz-ú „kivett magánút” megnevezésű ingatlan az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján beépítetlen ingatlannak minősül,

így mindkét ingatlan értékesítése mentes az adó alól.

II. Jogsabályi háttér

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 átruházni – a Magyarország 2025. központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontjában megállapított – 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett, 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 alapján – figyelemmel a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára – 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. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 10. § (7) bekezdése alapján „ha a szerződés tárgya több vagyontárgy, **a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.**”

A Rendelet 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – **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 útján történő átruházásának formái a pályáztatás, az árverés és a versengő ajánlatkérés. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Tekintettel az ingatlanok együttes forgalmi értékére, azok csak versenyeztetés útján értékesíthetők.

A fentiek ismeretében **javaslom** a Tisztelt Közgyűlésnek a **debreceni 11780/3 hrsz-ú és 11780/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok árverés útján történő együttes értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **110.975.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével** azzal, hogy **a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.**

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

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, a 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja és (7) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

a) debreceni 11780/3 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 2774 m² területű, valamint

b) a debreceni 11780/4 hrsz-ú, „kivett magánút” megnevezésű, 393 m² területű,

a valóságban Debrecen, Monostorpályi úton található ingatlanokat.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében

a) az együttes értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az induló árat (kikiáltási árat) 110.975.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg,

b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt,

c) az árverési vevő 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 – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,

d) a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) az adásvételi szerződést készítse elő,

c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

4./ 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, 2025. január 16.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető