

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Kossuth u. 18. szám alatt található 66 m ² nagyságú lakás értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-32706/2019
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László, Racsmány Gyula
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Kérelem (az előterjesztés 1. sz. melléklete)
	Alaprajz (az előterjesztés 2. sz. melléklete)
	Szabályozási Terv részlet (az előterjesztés 3. sz. melléklete)
	Tulajdoni lap másolat (az előterjesztés 4. sz. melléklete)
	KVFB határozat (az előterjesztés 5. sz. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Kossuth u. 18.** szám alatt található 8495 hrsz-ú Társasházban DMJV Önkormányzata tulajdonát 1 db 66 m² nagyságú lakás és 1 db 118 m² nagyságú, egyéb helyiség képezi, mely 184/829-ed tulajdoni illetőségnek, a Társasház 22,19%-ának felel meg, a fennmaradó 645/829-ed tulajdoni hányad magánszemélyek tulajdonában áll.

Kurucsó Péter (4024 Debrecen, Kossuth u. 18. fszt. 1. szám) azzal a kérelemmel fordult DMJV Önkormányzatához, hogy megvásárolná a 8495/A/5 hrsz-ú, 66 m² nagyságú lakást. A két szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba helyiségeket tartalmazó ingatlan évek óta üres, erősen avult műszaki állapotú. A lakáshoz a közösségben maradó vagyonrészből 116 m² telekhányad tartozik.

A hatályos Szabályozási terv szerint a vizsgált ingatlant is magába foglaló tömbre a Vt-100089 (V) településközpont vegyes zóna területi felhasználású, az építési övezet „belvárosi” építészeti karakterbe tartozik, „kialakult” kategória, a legnagyobb beépítettség 80% lehet. Az építménymagasság a szomszédos épületmagasságokhoz igazodóan, adottságtól függően, a városközpont területre érvényes sajátos előírások mellett építhető be.

A Budapesti Országos Műemlék Felügyelőség 10476/1957. határozatszámmal az ingatlant műemlékké nyilvánította, továbbá 37761/3/2018. 02. 02. határozatszámmal bejegyzésre került az ingatlanra, hogy az műemléki környezet és régészeti lelőhely.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 8495/A/5 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

	Ingatlan-Pont Bt.	Apszis Bt.	Számtani középérték
66 m ² lakás	13.657.960,-Ft (206.938,-Ft/m ²)	14.750.000,-Ft (223.485,-Ft/m ²)	14.203.980,-Ft (215.212,-Ft/m²)
a hozzá tartozó 116 m ² telekhányad	11.042.040,-Ft (95.190,-Ft/m ²)	10.250.000,-Ft (88.362,-Ft/m ²)	10.646.020,-Ft (91.776,-Ft/m²)
Összesen	24.700.000,-Ft	25.000.000,-Ft	24.850.000,-Ft

Az Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 01.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdései szerint az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséről 40 millió Ft és ez alatti forgalmi érték esetében a Tulajdonosi Bizottságra jogosult dönteni. Az önkormányzati tulajdonban álló lakások árverés, pályázat, vevőkijelölés útján idegeníthetők el.

A Rendelet 3. § szerint amennyiben az épület, amelyben a lakás van műemléki védetség alatt áll, az elidegenítésre történő kijelöléshez a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság előzetes véleményét kell kérni.

A 86/2019. (XI. 27.) KVFB határozat alapján a Bizottság javasolja az ingatlan értékesítését.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdés szerint az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemléknyilvánított ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

A kulturális örökség védelméről szóló 44. § (1) bekezdés a) pontja szerint a miniszter jóváhagyása szükséges az olyan jogügyletnek, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül.

Az előzetes jóváhagyás a jogügylet érvényességi kelléke és az ingatlan-nyilvántartási kérelem kötelező mellékletét képezi a miniszter hozzájáruló jognyilatkozata.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) és (3) bekezdése alapján az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot

a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg. Az Önkormányzat tulajdonába került műemlék épületre és védett természeti területre az államot az önkormányzatokat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amelyet a feladatkör szerint érintett miniszter gyakorol.

A 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet 85. §-a alapján a kulturális örökség védetté nyilvánított ingatlanelemeihez kapcsolódó vagyoni jogokról történő rendelkezés során a miniszter a kulturális örökség védelméről szóló törvény 44. § (1) és (4) bekezdésében meghatározott jóváhagyást vagy hozzájáruló jognyilatkozatot a kérelem beérkezésétől számított harminc napon belül adja meg.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 55. § (4) bekezdése szerint a műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

A 2001. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetében az Államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Debrecen, Kossuth u. 18. szám alatti 8495/A/5 hrsz-ú, 66 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan árverés útján történő értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **24.850.000,-Ft (áfamentes)** összegű induló licitár megjelölésével.

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

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése, az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) és (3) bekezdése, a 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdése a) pontja és (2) bekezdése, a 86. § (4) bekezdése, a 1993. évi LXXVIII. törvény 55. § (4) bekezdése, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdése és 4-5. §-ai alapján figyelemmel a 86/2019. (XI.27.) KVFH határozatára

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen, Kossuth u. 18. szám alatt lévő műemléki ingatlanban található Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező 8495/A/5 hrsz-ú, 66 m² nagyságú üres lakás megnevezésű ingatlant – mely az önkormányzati feladatellátáshoz nem szükséges -, azzal, hogy az értékesítéshez a kulturális örökség védelméért felelős miniszter előzetes jóváhagyása szükséges valamint a Magyar Államot, majd azt követően a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg azzal, hogy vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan induló árát (kikiáltási ár) **24.850.000 (áfamentes)** összegben határozza meg azzal, hogy az árverési vevő köteles az adásvételi szerződés elkészítésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 8 napon belül, valamint a teljes vételárat a miniszteri jóváhagyást követő 60 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 1%-ának megfelelő összegű árverési biztosíték beszámításával – egyösszegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az árverést az 1./-3./ pontban foglaltaknak megfelelően bonyolítsa le, gondoskodjon a miniszter előzetes jóváhagyásának beszerzéséről, az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint az adásvételi szerződést aláírásra készítse elő, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: az árverés lebonyolításáért, a jóváhagyás beszerzéséért és a nyilatkozatok beszerzéséért:
azonnal

a szerződés előkészítéséért és aláírásáért: a szerződés véleményezését követően
azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért, a jóváhagyás beszerzéséért és a nyilatkozatok beszerzéséért és a szerződés előkészítéséért:

a szerződés aláírásáért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2020. február 04.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula
osztályvezető