

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Széchenyi u. 10. sz. alatti 9078 hrsz-ú ingatlan 217/2619-ed tulajdoni hányadának értékesítése
Iktatószám:	
	64778-/2012
Ügyintéző:	
	Cserős Attiláné
Feladatot jelent:	
	Kósa Lajos polgármester Racsmány Gyula Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2013.január 25.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:

[Szabályozási tervi kivonat \(2.sz. melléklet\)](#)
[83/2011.\(V.2.\) önkormányzati határozat \(3.sz. melléklet\)](#)
[Helyszínrajz \(1.sz. melléklet\)](#)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Debrecen, Széchenyi u. 10. sz. alatti, 9078 hrsz-ú, „lakóház, udvar, üzlet” megnevezésű, 2610 m² nagyságú ingatlan **181/2619-ed tulajdoni hányada**, - mely a valóságban megfelel az ingatlanon lévő 42 m² hasznos alapterületű, másfél szoba, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló lakásnak - valamint a **36/2619-ed tulajdoni hányada**, - mely a valóságban megfelel az ingatlanon lévő 23 m² hasznos alapterületű, szoba, konyha, fürdőhelyiség helyiségekből álló lakásnak.

Az ingatlan többi része magánszemélyek tulajdonában van.

Az ingatlan tulajdoni lapján 8284/1968.08.10. iktatószámmal műemlékké nyilvánítás került bejegyzésre, így az Önkormányzat vagyonáról szóló 25/1997.(VI.20.) Kr. számú rendelet értelmében az ingatlan korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyontárgynak minősül.

A Közgyűlés a 83/2011.(V.2.) határozatával **árverés útján történő értékesítésre jelölte ki** az ingatlan 217/2619-ed tulajdoni hányadát, mely megfelel a két lakásnak és 217 m² nagyságú földterületnek. Induló vételárként **14.023.500,- Ft** összeg került meghatározásra.

A Vagyonkezelési Osztály hat alkalommal hirdette meg az ingatlant, de érdeklődés nem mutatkozott.

A tulajdonostársak vételi ajánlattal keresték meg a Vagyonkezelési Osztályt, mely szerint Miskovics Zoltán - Miskovics György hozzájárulásával - **11.000.000,- Ft összegért szeretné megvásárolni** az önkormányzat tulajdonrészét. A vételi ajánlatukat azzal indokolták, hogy a Magyar Állam elővásárlási joga, a műemléki védettség terhe, valamint az épületek igen rossz műszaki állapota értéksökkentő tényezőként hatnak, ekként **álláspontjuk szerint ajánlatuk a reális forgalmi értéknek megfelelőnek tekinthető.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az ingatlan a történelmi belvárosban található, jól megközelíthető, parkolási lehetőség biztosított a telken, illetve az ingatlan előtt is. Az ingatlan utcafronti része rendezett, a hátsó rész elhanyagolt, gázos állapotú. Az ingatlan burkolt út csatlakozással, víz, csatorna, elektromos energia, gáz, telefon közművel ellátott, míg a lakások csupán elektromos és vízbekötéssel rendelkeznek.

A Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában Vk-116385(V) központi vegyes zóna területi felhasználást, belvárosi karakterű, zártosú, keretes beépítési módot ír elő. Minimális teleknagyság mérete 450 m², 80 %-os beépíthetőség, és 8,5-12,5 m építménymagasság megengedett. Az utcafronti, helyi védettséget élvező, üzlethelyiséggként hasznosított épületrész magánszemélyek tulajdonát képezi, a 23 m² nagyságú lakás közvetlenül a főépülethez csatlakozik, a 42 m² nagyságú, 7. számú lakás az udvari szárnyban található.

A 23 m² nagyságú lakáshoz egy - értéket nem képviselő - udvari kamra helyiség, valamint 36 m² nagyságú földterület tartozik. Az ingatlan 4.000.000,- Ft összegű vételáron, az elővásárlási joggal kapcsolatos döntésről szóló 324/2007.(05.21.) PM határozat alapján került az Önkormányzat tulajdonába.

A 42 m² nagyságú lakáshoz tartozik egy 4 m² nagyságú udvari kamra helyiség, valamint 181 m² földterület. Az ingatlant az Önkormányzat 2002.02.27-én szerezte meg 5.000.000,- Ft összegért, tekintettel arra, hogy a 66/2002.(II.20.) PM határozatban foglaltak alapján DMJV Önkormányzata

élt az öt megillető elővásárlási jogával.

Az épületrészek műszaki állapota erősen elavult, a külső és belső felületképzések felújításra, a burkolatok és nyílászáró szerkezetek cseréire szorulnak.

A lakások tartós ideje használaton kívül állnak, állaguk az idő elteltével csak romlik, míg az Önkormányzat az ingatlan közös használatú részeinek üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket tulajdoni részarányának megfelelően fizeti.

Az ingatlanrész forgalmi értékét megállapító szakvéleményeket aktualizáltattuk.

Megnevezés	Forgalmi érték		
	Apszis Bt.	Ingatlan-Pont Bt.	Számtani átlag
181/2619-ed tulajdoni hányad: 42,00 m2 nagyágú lakás + földterület (181 m2)	8.000.000,- Ft	7.390.000,- Ft	7.695.000,- Ft
36/2619-ed tulajdoni hányad: 23 m2 nagyágú lakás + földterület (36 m2)	3.000.000,- Ft	3.250.000,- Ft	3.125.000,- Ft
217/2619-ed tulajdoni hányad:	11.000.000,- Ft	10.640.000,- Ft	10.820.000,- Ft

A szakértők értéknövelő tényezőként vették figyelembe a belvárosi elhelyezkedést, az infrastruktúrát, és a kedvező fejlesztési lehetőségeket. Értékcsökkentő tényező azonban a lakás műszaki állapota, és a vegyes tulajdon.

A műemléki védettség értékemelő és egyúttal korlátozó tényezőnek számít.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **döntést megalapozó szakértői vélemények** a Vagyonkezelési Osztályon megtekinthetők.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetében az államot - minden más jogosultat megelőző - elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan műemléki védettségére tekintettel, az egyes állam tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonába került műemlék épületre és védett természeti területre az államnak az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot megelőző elővásárlási joga van, amelyet a feladatkör szerint érintett miniszter (Emberi Erőforrások Minisztere) gyakorol.

25 millió forint bruttó forgalmi érték alatti értékű ingatlan értékesítése esetén nincs jogszabály által előírt versenyeztetési kötelezettség.

A fent leírtak alapján lehetőség van az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész vevőkijelölés útján

való értékesítésére Miskovics Zoltán tulajdonostárs részére 11.000.000,- Ft összegű vételáron.

Fentiek alapján, kérem a T. Közgyűlést, hogy a határozati javaslatban foglaltakról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 25/1997. (VI.20.) Kr. számú rendelet 13.§ (1) bekezdése, a 15.§-a, a 23. § (2) bekezdés a./ pontja, a 23. § (3) bekezdés a./ és b./ pontjai alapján, figyelemmel az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (3) bekezdésére, valamint a 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdésére

1./ a Debrecen Széchenyi u. 10. sz. alatti ingatlan 217/2619-ed tulajdoni hányadának árverés útján történő értékesítésre kijelöléséről szóló 83/2011.(V.2.) önkormányzati határozatot hatályon kívül helyezi.

2./ **Értékesítésre kijelöli** a Debrecen Széchenyi u. 10. sz. alatti, 9078 hrsz-ú, „lakóház, udvar, üzlet” megnevezésű, 2610 m2 nagyságú, műemléki védelem alatt álló ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő **217/2619-ed tulajdoni hányadát**, - mely a valóságban megfelel az ingatlanon lévő 42 m2 hasznos alapterületű másfél szobás, és 23 m2 hasznos alapterületű egy szobás lakásnak, valamint az ingatlanrészekhez tartozó kamrának, és 217 m2 nagyságú földterületnek - azzal, hogy a Magyar Államot, azt követően a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban megjelölt ingatlanrész tekintetében az értékesítés módjaként vevőkijelölést határoz meg azzal, hogy vevőnek kijelöli az ingatlan társtulajdonosát, Miskovics Zoltán, 4025 Debrecen, Széchenyi u. 10. sz. alatti lakost.

4./ A 2./ pontban megjelölt ingatlanrész vételárát - elfogadva a tulajdonostárs ajánlatát - 11.000.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül, egyösszegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az adásvételi szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az adásvételi szerződés előkészítéséért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

az adásvételi szerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2013. február 20.

Racsmány Gyula
Vagyonkezelési Osztály
vezetője

