

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Szeder utca 25. szám alatti ingatlanrész árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-128167/2021
Ügyintéző:	Simonné Horváth Szilvia
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (Az előterjesztés 1. melléklete)
	69/2020. (VII. 2.) TB. határozat (Az előterjesztés 2. sz. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadban a debreceni 4294 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 532 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Szeder utca 25. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányada Goda József tulajdonostárs tulajdonát képezi.

Az Önkormányzat az ingatlanrészét többször próbálta már árverés útján értékesíteni. Legutóbb 2020-ban - a 69/2020. (VII. 2.) TB határozat alapján - 6.600.000,-Ft összegű induló licitáron került meghirdetésre.

Goda József az ingatlanrészét 2021. április 12-én adásvétel útján szerezte meg Molnár Zsolt József volt tulajdonostól. Az Önkormányzat a 401/2021. (IV. 14.) PM határozatban foglalt döntés értelmében az értékesítés során öt megillető elővásárlási jogával nem kívánt élni.

Ezt követően Goda József azzal a kérelemmel kereste meg Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályát (a továbbiakban: Vagyonkezelési Osztály), hogy amennyiben lehetőség van rá, meg kívánja vásárolni az Önkormányzat tulajdonában lévő tulajdoni hányadot is.

Az Ingatlan beépíthetőségére a laza kertvárosias lakóterület (övezeti jele: Lke-L) szabályai vonatkoznak. Az Ingatlant is magába foglaló terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az Ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadának forgalmi értékét (átlagáron) 6.835.000,-Ft összegben állapították 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 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 és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályáztatás útján értékesíthető.

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

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 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 forintot értékhatárt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése értelmében **a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs e törvény alapján megillető elővásárlási jogát.**

A leírtak ismeretében javaslom az ingatlanrész árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő 6.835.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot és azt követően a tulajdonostársat 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 javaslatról dönten 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 Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a alapján

1./ hatályon kívül helyezi a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Debrecen, Szeder utca 25. szám alatti ingatlanban lévő ½-ed tulajdoni hányadának értékesítéséről szóló 69/2020. (VII. 2.) TB. határozatot.

2./ Értékesíti a debreceni 4294 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági, épület” megnevezésű, 532 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Szeder utca 25. szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező ½-ed tulajdoni hányadát azzal, hogy a Magyar Allamot és azt követően a 4294 hrsz-ú ingatlan tulajdonostársát elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanrész induló árát (kikiáltási ár) 6.835.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő

a) köteles az adásvételi szerződés elkészítésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 15 napon belül,

b) a teljes vételárát 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.

5./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről,

c) az adásvételi szerződést – a véleményezését követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

6./ 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, 2021. június 17.

Racsmány Gyula
osztályvezető

