

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Péterfia utca 27. szám alatti ingatlan árverés útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-16040/2022
<b>Ügyintéző:</b>	
	Ozsvárt Veronika
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság, Közyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2022.05.19
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Vincze Nóra

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási Terv-részlet (Az előterjesztés melléklete)</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

A Debrecen, **Péterfia u. 27. szám** alatti, 7554/3 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 687 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az ingatlanon lévő épület az 1810-es években épült klasszicista stílusban, 1958 óta műemléki védetség alatt áll.

Az ingatlanon lévő épületben 4 db lakás található, melyből 3 lakás már üres. A fszt. 3. szám alatti lakás bérlőjének kiköltöztetése folyamatban van.

Egy gazdasági társaság vételi szándékát jelezte az ingatlan megvásárlására. A megkereső cég célja a városban lévő oktatási bázisra építve egy digitális oktatási és tananyagfejlesztő új üzleti tevékenység létrehozása. A működésükhöz szükséges egy a városközponthoz és az egyetemhez is közeli ingatlan megvásárlása. Az épület felújítása során kiemelt figyelemmel lennének az épület műemléki jellegére és cívis karakterére.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan piaci forgalmi értékét **73.345.000,-Ft** összegben állapították meg.

Az ingatlan hatályos Szabályozási Terv szerinti övezeti besorolása Lk-B/5. Az ingatlan belvárosi kisvárosias lakóterület besorolású, zártos beépítési mód mellett, 1000 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, 40%-os mértékben, 7,5 m építménymagassággal építhető be. Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 0,75. A zöldterület legkisebb mértéke 40%.

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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. 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.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó ingatlan 1998 előtt védetté nyilvánított műemlék ingatlan, arra a **Magyar Államnak** - a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 86. § (1) bekezdése alapján - törvény erejénél fogva **elővásárlási joga** van.

Ugyanezen szakasz (4) bekezdése értelmében, ha az (1) bekezdés szerinti ingatlanra több elővásárlási jog áll fenn, **első helyen az államot**, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése alapján az **ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog** illeti meg. Önkormányzat tulajdonába került **műemlék épületre** és védett természeti területre az **államnak** az (1) bekezdés alapján a **Hajdú Bihar Megyei Önkormányzatot megelőző elővásárlási joga** van, amelyet a feladatkör szerint illetékes miniszter gyakorol.

A fentiekén túl a Kötv. 44. §-a szerint a kulturális örökség védelméért felelős **miniszter jóváhagyása** szükséges az olyan jogügyletkez, melynek alapján a nemzeti vagyón körébe tartozó **műemlék tulajdonjoga átruházásra** kerül. E jóváhagyás a jogügylet érvényességi kelléke, valamint a jogügylettel összefüggő ingatlan-nyilvántartási kérelem kötelező mellékletét kell, hogy képezze.

A miniszter jóváhagyását megtagadhatja, ha a jogügylet a védettséget megalapozó értékeket veszélyezteteti, vagy az a védett érték egységes tulajdonosi szerkezetének kialakítását, egységes hasznosítását nem szolgálja.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 85. és 86. §-a alapján a miniszter (miniszterelnökséget vezető miniszter) a jóváhagyást, valamint az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot a kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül adja, illetve teszi meg. A megkereséshez csatolni kell a megkötött adásvételi szerződést.

Ha a miniszter a nyilatkozatra nyitva álló jogvesztő határidőben az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló elfogadó nyilatkozatot nem teszi meg, azaz azt a vételi ajánlattevővel nem közli, azt az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni.

Ha a Magyar Állam az elővásárlási jog gyakorlásával élni kíván, a miniszter a nyilatkozatra nyitva álló határidőben az elfogadó nyilatkozatot megteszi, és rövid úton elektronikus levélcímmre és postai úton is közli a tulajdonossal.

A műemlékileg védett épületek, építmények és a hozzájuk tartozó föld az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körébe sorolt önkormányzati vagyonnak minősül. A Rendelet 15. §-a alapján korlátozottan forgalomképes vagyont átruházni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a Nvtv.-ben foglalt korlátozásokkal csak akkor lehet, ha az az önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges, vagy a feladat ellátása egyéb módon is biztosítható.

A Rendelet 13. § (1) bekezdése értelmében a szóban forgó ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés, vagy versengő ajánlatkérés útján történhet. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 27. §-a és 3. melléklete tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges, javaslom az árverés útján történő értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő 73.345.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével.

Javaslom továbbá, hogy az értékesítés feltételeként kerüljön meghatározásra, hogy a vevőnek vállalnia kell, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 1 éven belül megszerzi az épület felújítására vonatkozó engedélyeket és az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 3 éven belül befejezi a felújítási munkálatokat.

A felújítási munkálatok határidőben történő elvégzésének biztosítására javaslom, hogy az Önkormányzat javára visszavásárlási jog kerüljön biztosításra az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 év időtartamra, és a visszavásárlási ár a vételár 80%-ának megfelelő összeg azzal, hogy amennyiben a vevő a fenti kötelezettségeinek korábban eleget tesz, akkor a

visszavásárlási jog megszüntetésre kerül, és az Önkormányzat törölteti azt az ingatlan-nyilvántartásból.

Tekintettel az épület leromlott műszaki állapotára és a műemléki védettségre, a vételár hátralék megfizetésének határidejét az általánosan alkalmazott 60 nap helyett 90 napban javaslom megállapítani.

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 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.**

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

### **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 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. § (2) bekezdése, a 2011. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése, 86. §-a, az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) és (3) bekezdése, a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 85. és 86. §-a, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

**1./ értékesítésre kijelöli - az ingatlan kiürítését követően - a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 7554/3 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 687 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Péterfia u. 27. szám alatti műemlék ingatlant, mely önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges.**

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 73.345.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy

a) az árverési vevő köteles az adásvételi szerződést elkészíttetni, és Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4025 Debrecen, Barna u. 23.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül,

b) az árverési vevő a teljes vételárat az árverés napját követő 90 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,

c) a vevőnek vállalnia kell, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 1 éven belül megszerzi az épület felújítására vonatkozó engedélyeket, és az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 3 éven belül befejezi a felújítási munkálatokat,

d) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatát visszavásárlási jog illeti meg a vételár 80%-ának megfelelő visszavásárlási áron, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 év időtartamra azzal, hogy amennyiben a vevő a c) pont szerinti kötelezettségeinek korábban eleget tesz, akkor a visszavásárlási jog megszüntetésre kerül,

e) az adásvételi szerződés hatályba lépéséhez a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges, valamint a Magyar Államot, majd azt követően a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

**4./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) gondoskodjon a miniszteri jóváhagyó nyilatkozat, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről,

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**5./** 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, 2022. május 19.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető