

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Mester u. 27. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-129401/2024
Ügyintéző:	
	Katona Dániel
Feladatot jelent:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.08.22
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">Az előterjesztés melléklete: 39/2021. (VII. 22.) határozat</a>
	<a href="#">A határozati javaslat melléklete: Pályázati felhívás</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 7797 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1416 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen, Mester u. 27. szám alatti, helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan. Az ingatlanon egy rossz műszaki állapotú, 160 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, pince + földszint szintszámú, kétlakásos, 236 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakóépület található.

Az Önkormányzat 2013. óta nyilvános pályáztatás útján hirdeti az ingatlant. 2018-ban egy pályázat került benyújtásra, azonban a Tisztelt Közgyűlés a 92/2018. (V. 31.) határozatával a pályázatot eredménytelennek nyilvánította, tekintettel arra, hogy a pályázó által ajánlott vételár jelentősen az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott forgalmi érték alatt volt.

Ezt követően a Közgyűlés a 39/2021. (VII. 22.) határozatával ismételen nyilvános pályáztatás útján történő értékesítésre jelölte ki az ingatlant, azonban pályázat nem került benyújtásra.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az érintett ingatlant Lk-B/3 övezeti jelű, belvárosi kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja, mely zárt sorú beépítési mód mellett, 1000 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, 50%-os beépíthetőséggel, maximum 10 méter építménymagassággal építhető be.

A településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében az ingatlan **helyi egyedi védelem** alatt áll, ezért a tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani, melynek garantálására a pályázati felhívás pályázati biztosíték nyújtását írja elő.

### Védelem alá tartozik:

- az utcai homlokzat magyaros szecessziós kialakítása és az épület tömegformálása;
- az utcai homlokzat fal-nyílás rendje és annak arányai;
- az utcai homlokzat 2+1+4 nyílástengelyének aránya;
- a nyugati homlokzati szakasz vakablakos kialakítása;
- a teljes felületén vakolt homlokzati kialakítás;
- a teljes homlokzaton végigfutó sík felületű mellvéd és ablakpárkány, mint osztópárkány;
- a kapu enyhén előreugró vonalkváderezett rizalitja;
- a falmezők két-két ablakonként vonalkváderezett lizénákkal történő keretezése;
- az ablakok szemöldökeinek felső részét szabadon körülölelő napraforgó díszek;
- az ablakok közötti négyzetből és három téglalapból álló füzérdíszek;
- a szemöldökök felett kezdődően a napraforgó díszeket szegmensív mentén körbefogó sűrű függőleges kanellúrákkal tarkított falmező;
- a cementvakolatú lábazat kialakítása.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért **ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 182.780.000,-Ft (~129.082,-Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapították meg.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a szakértők a forgalmi érték meghatározásnál figyelembe vették azt, hogy az ingatlan potenciális fejlesztési lehetőséget biztosít, tekintettel annak elhelyezkedésére és arra, hogy a megmaradó főépületen túl további 10 db rendeltetési egység helyezhető el.

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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) 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.**

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel, a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az 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. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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.

Tekintettel az ingatlan forgalmi értékére, az csak versenyeztetés útján értékesíthető.

A Rendelet 24. § (1) bekezdése szerint a pályázat során követendő eljárás rendjét a Rendelet 2. melléklete tartalmazza. A Rendelet 24. § (2) bekezdése szerint a pályázatok főszabály szerint nyilvánosak. A pályázati felhívás tartalmi elemeit a Rendelet 25-26. §-a és 2. melléklete határozzák meg.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a 39/2021. (VII. 22.) határozat hatályon kívül helyezését és az **ingatlan értékesítésére nyilvános pályázat kiírását a határozati javaslat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint.**

**Fentiekre figyelemmel kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni 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 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete alapján, figyelemmel a 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendeletben foglaltakra

**1./** hatályon kívül helyezi „A Debrecen, Mester u. 27. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése” tárgyú 39/2021. (VII. 22.) határozatot.

**2./** Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 7797 hrsz-ú, 1416 m<sup>2</sup> területű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Mester u. 27. szám alatt található, helyi egyedi védelem alatt álló ingatlant.

**3./** A 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

**a)** az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint,

**b)** a vételár alsó határát 182.780.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles további 20 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani, mely nyertes pályázat esetén óvadékká alakul át,

**c)** az óvadék a teljes vételár megfizetését követő 2 év leteltével a vevő részére visszafizetésre kerül, amennyiben a hasznosítás során az utcafronti épület megtartására vonatkozó kötelezettségének eleget tett azzal, hogy az óvadék összege után a vevő kamatra vagy egyéb hozadékra nem jogosult,

**d)** a nyertes pályázónak az általa felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetnie Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére, valamint

**e)** az értékesítés során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**4./** Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg, valamint a beérkezett ajánlatokat terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyongkezelési Osztály vezetője

**5./** Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, a 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételten gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2024. augusztus 22.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető