

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Fazekas-Tripsánszki Bernadett, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Hatvan utca 37. szám alatti helyiség értékesítésre történő kijelölése
Iktatószám:	
	VAGY-118973/2025
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Fazekas-Tripsánszki Bernadett, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság, Közygűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.02.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Bákonyiné dr. Szabó Melitta

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

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A Debrecen, Hatvan u. 37. szám alatti 8239/2 hrsz-ú, 1575 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű Társasházban (a továbbiakban: Társasház) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi 471/1040-ed tulajdoni illetőség a következők szerint:

- a 8239/2/A/10 hrsz-ú, 58 m<sup>2</sup> nagyságú „egyéb helyiség” (+ 58/1040 eszmei hányadrész, amely 88 m<sup>2</sup> telekhányadnak felel meg),
- a 8239/2/A/9 hrsz-ú 413 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a Társasház pinceszintjén lévő 15 db rekesz (+ 625 m<sup>2</sup> telekhányad).

A 8239/2/A/10 hrsz-ú, 58 m<sup>2</sup> nagyságú „egyéb helyiség” (a továbbiakban: helyiség) a Magyar Vöröskereszt Hajdú-Bihar Vármegyei Szervezete részére 1995 óta bérbe van adva, amely Oktatási és Vizsgaközpontját működteti a helyiségben. A Cívis Ház Zrt. tájékoztatása szerint a szerződésmódosítások következtében a bérleti díj jelenleg 40,-Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegű.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a helyiség piaci forgalmi értékét **45.345.000,- Ft** (áfamentes) összegben állapították meg.

A településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében az ingatlan utcafronti homlokzata helyi egyedi védelem alatt áll, ezért a tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani.

Védelem alá tartozik:

- az épület eklektikus utcai homlokzata és az épület tömegformálása,
- a zárt sorúan létesített épület földszintes kialakítása,
- az épület falnyílás rendje és annak arányai,
- a földszint és a pinceszint egymáshoz viszonyított arányai,
- az épület utcai homlokzatának 2+6+1+1(K)+1+6+2 tengelyes kialakítása,
- a középtengelyben elhelyezett félkörív záródású nagykapu kialakítása,
- az utcai homlokzat vakolt tagozatos párkányának kialakítása (Hatvan utcai homlokzaton díszesebb, konzolos főpárkány, Zúgó utca tagozatos párkánya),
- a Hatvan utcai homlokzati közép és oldalrizalitok kialakítása,
- a középrizalit baluszteres-pilaszteres attikafalas kialakítása,
- a rizalitok közötti falmezőkön lévő 6-6 darab ablakot összefogó párkány kialakítása,
- az ablakok keretezése és a felettük lévő konzolokkal tartott szemöldökpárkányok,
- a homlokzat síkjából enyhén kiugró lábazati sáv kialakítása,
- a pinceablakok egyenes záródású, fekvő téglalap alakú, fém nyílászáró szerkezetei,
- a nyílászárók eredeti osztásrendszere és a meglévő régi tokszerkezetek.

**Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az ingatlan utcafronti homlokzata és a teljes tetőszerkezet 2024. évben felújításra került, így várhatóan a közeljövőben a védelem alá tartozó homlokzat felújítására nem lesz szükség.**

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek értékesítését az Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza. A Rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében csak az a helyiség idegeníthető el, amelyet a Közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság értékesítésre kijelölt, és a forgalmi érték meghaladja az önkormányzati helyiségek bérbeadására és értékesítésére vonatkozó koncepció, valamint az övezeti besorolás és korrekciós tényezők elfogadásáról szóló

134/2003. (VI. 26.) Kh. határozat (a továbbiakban: Határozat) alapján megállapított 10 éves bérleti díj mértékét.

A Határozat alapján számított bérleti díj a helyiségre vonatkozóan 159.877,- Ft/hó + ÁFA lenne, ami alapján annak 10 évre számított összege 19.185.240,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 24.365.255,- Ft.

A Rendelet 16. § (3) és (4) bekezdése szerint a helyiségek elidegenítése során a Rendeletnek a lakások árverésen, valamint nyilvános és zártkörű pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó 4., 5. és 5/A. §-át kell megfelelően alkalmazni. Az ingatlan vételára a forgalmi érték, melyet a szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni.

A helyiség forgalmi értéke alapján, értékesítése esetén a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján **a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (1) bekezdése értelmében, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre **a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.**

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó helyiség az államtól került az Önkormányzat tulajdonába, annak értékesítése esetén a bérlőt is elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek alapján javaslom a helyiség értékesítésre kijelölését. Az értékesítésről – a forgalmi érték alapján – a Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság jogosult dönteni.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.**

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, valamint a 3/2007. (II. 1.) rendelet 16. §-a alapján, figyelemmel a 134/2003. (VI. 26.) Kh. határozatban foglaltakra

**1./** értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, debreceni 8239/2/A/10 hrsz-ú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 58 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Hatvan utca 37. szám alatt található helyiséget a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 58/1040-ed eszmei hányadrésszel.

**2./** Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy az értékesítésről szóló előterjesztést készítse elő és terjessze a Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság elé.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyongkezelési Osztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2025. február 20.

Fazekas-Tripsánszki Bernadett  
osztályvezető