

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Arany János u. 22. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-193686/2022
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Melléletek:	
	Szabályozási terv-részlet (az előterjesztés mellélete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

A debreceni 9150 hrsz-ú, 632 m² területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Arany János u. 22.** szám alatti társasházi ingatlan 6 albetétet foglal magában, melyből a 9150/A/3 hrsz-ú, 30 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan képezi Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát, míg a többi 5 albetét egy magánszemély tulajdonában áll.

A 632 m² nagyságú telek 579/1000-ed tulajdoni hányada az Önkormányzat tulajdonában áll, mely tulajdoni hányad megfelel 366 m² nagyságú hátsó beépítetlen telekrésznek. A telek 421/1000-ed tulajdoni hányada (266 m² nagyságú telekrész) a Társasház tulajdona.

Az önkormányzati lakás évek óta üresen áll, rossz műszaki állapotú, a lábazati falak salétromosak, a nyílászárók eldeformálódtak, a padlóburkolatok kopottak, a villany- és vízvezetékek, berendezési tárgyak leamortizálódtak. Az ingatlanban található égéstermékkelvezető (kémény) tetőn kívüli külső szakasza rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, életveszélyes. A lakás jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő 366 m² nagyságú hátsó beépítetlen ingatlanrész használata nagymértékben korlátozott, önállóan nem beépíthető és a ráépítésre sincs lehetőség, mivel a telek 60%-ban már be van építve.

A hatályos Szabályozási Terv szerint az ingatlan Vt-Vk/6 településközpont, városközpont építési övezetbe tartozik. Az ingatlan zárt sorú beépítési módban, 1100 m² minimális teleknagysággal és 60%-os mértékben, max. 9,5 m építménymagassággal építhető be, a zöldfelület legkisebb mértéke 20%, a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,75.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint határozták meg az önkormányzati albetét és a beépítetlen telekrész forgalmi értékét.

Ingatlan	Alapterület és megnevezés	V és Zs 2005 Mérnöki Szolgáltató Kft.	Ingatlan-Pont Bt.	Számtani középérték
lakás (9150/A/3 hrsz.)	30 m ² , a hozzá tartozó udvari kamrával, WC-vel	6.250.000,-Ft	5.566.850,-Ft	5.908.425,-Ft
telek	a 9150/A/3 hrsz-ú lakásra jutó telekhányad (37 m ²) + 366 m ² hátsó beépítetlen telekrész	20.050.000,-Ft (~ 49.752,-Ft/m ²)	22.143.150,-Ft (~54.946,-Ft/m ²)	21.096.575,- Ft (~52.349,-Ft/m ²)
Összesen		26.300.000,-Ft	27.710.000,-Ft	27.005.000,- Ft

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 átruházni** – 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, 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 az ingatlanrészek együttes forgalmi értékére, versenyeztetés útján értékesíthetők.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjára figyelemmel, 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 forintos értékhatárt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg. **A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.**

A Debrecen, Arany János u. 22. szám alatti Társasház alapító okiratában a tulajdonostársak a külön tulajdonban álló ingatlanokra (albetétekre) egymás javára elővásárlási jogot létesítettek és jegyeztettek be az ingatlan-nyilvántartásba. A Ptk. 6:226. § (3) bekezdés alapján a jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi.

A fentiekben ismertetett jogszabályhelyek alapján az önkormányzati ingatlanrészek együttes értékesítése során, első helyen a Magyar Államot, őt követően a közös tulajdonú telek tulajdonostársát, a Debrecen, Arany János u. 22. szám alatti Társasházat, míg harmadik helyen a 9150/A/1, 9150/A/2, 9150/A/4-9150/A/6 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **Közyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályáztatás, az árverés, vagy a versengő ajánlatkérés. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Debrecen, Arany János u. 22. szám alatti Társasházban meglévő **önkormányzati ingatlanrészek (1 albetét és a hátsó beépítetlen telekrész) árverés útján történő együttes értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő **27.005.000,- Ft (áfamentes) összegű induló licitár** megjelölésével.

II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése, 6:226. § (3) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli a debreceni 9150 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 632 m2 területű, a valóságban Debrecen, Arany János u. 22. szám alatti társasházi ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

a) 9150/A/3 hrsz-ú, 30 m2 nagyságú, „lakás” megnevezésű üres, lakhatásra alkalmatlan állapotú társasházi albetétet, a hozzá tartozó udvari kamrával, WC-vel és 37 m2 nagyságú telekhányaddal, továbbá

b) 579/1000-ed tulajdoni hányadnak megfelelő telekrészt, mely a Társasház telekterületének 366 m2 nagyságú hátsó, beépítetlen részének felel meg azzal, hogy első helyen a Magyar Államot, öt követően a Debrecen, Arany János u. 22. szám alatti Társasházat, harmadik helyen a 9150/A/1, 9150/A/2, 9150/A/4-9150/A/6 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében

a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanrészek együttes induló árát (kikiáltási árát) 27.005.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg,

b) az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le és az adásvételi szerződést készítse elő, valamint

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

4./ 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. szeptember 8.

Racsmány Gyula
osztályvezető