

<b><i>Előterjesztő:</i></b>	
	Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	A Debrecen, Széchenyi u. 10. sz. alatti 9078 hrsz-ú ingatlan 217/2619-ed tulajdoni hányadának értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	16467/2010
<b>Ügyintéző:</b>	Cserős Attiláné
<b>Melléklet:</b>	<u>Helyszínrajz (1.sz. melléklet)</u> <u>Szabályozási tervi kivonat (2.sz. melléklet)</u>
<b>Feladatot jelent:</b>	Kósa Lajos polgármester  Racsmány Gyula Vagyonkezelési Osztály vezetője  részére
<b>Véleményező bizottság:</b>	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2011. április 15.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Dobi Csaba

## Tisztelt Közgyűlés!

- Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Debrecen, Széchenyi u. 10. sz. alatti, 9078 hrsz-ú, „lakóház, udvar, üzlet” megnevezésű, 2610 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan **181/2619-ed tulajdoni hányada**, - mely a valóságban megfelel az ingatlanon lévő 42 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, másfél szoba, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló lakásnak - valamint a **36/2619-ed tulajdoni hányada**, - mely a valóságban megfelel az ingatlanon lévő 23 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, szoba, konyha, fürdőhelyiség helyiségekből álló lakásnak.

Az ingatlan többi része magánszemélyek tulajdonában van.

Az ingatlan az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyontárgya, tekintettel arra, hogy a tulajdoni lapon 8284/1968.08.10. iktatószámmal műemlékké nyilvánítás került bejegyzésre.

Az ingatlan a történelmi belvárosban található, jól megközelíthető, parkolási lehetőség biztosított a telken, illetve az ingatlan előtt is. Az ingatlan utcafronti része rendezett, a hátsó rész elhanyagolt, gázos állapotú. Az ingatlan burkolt út csatlakozással, víz, csatorna, elektromos energia, gáz, telefon közművel ellátott, míg a lakások csupán elektromos és vízbekötéssel rendelkeznek.

A Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában Vk-116385(V) központi vegyes zóna területi felhasználást, belvárosi karakterű, zárt sorú, keretes beépítési módot ír elő. Minimális teleknagyság mérete 450 m<sup>2</sup>, 80 %-os beépíthetőség, és 8,5-12,5 m építménymagasság megengedett. Az utcafronti, helyi védettséget élvező, üzlethelyiségként hasznosított épületrész magánszemélyek tulajdonát képezi, a 23 m<sup>2</sup> nagyságú lakás közvetlenül a főépülethez csatlakozik, a 42 m<sup>2</sup> nagyságú, 7. számú lakás az udvari szárnyban található.

A 23 m<sup>2</sup> nagyságú lakáshoz egy - értéket nem képviselő - udvari kamra helyiség, valamint 36 m<sup>2</sup> nagyságú földterület tartozik. Az ingatlan 4.000.000,- Ft összegű vételáron, az elővásárlási joggal kapcsolatos döntésről szóló 324/2007.(05.21.) PM határozat alapján került az Önkormányzat tulajdonába.

A 42 m<sup>2</sup> nagyságú lakáshoz tartozik egy 4 m<sup>2</sup> nagyságú udvari kamra helyiség, valamint 181 m<sup>2</sup> földterület. Az ingatlant az Önkormányzat 2002.02.27-én szerezte meg 5.000.000,- Ft összegért, tekintettel arra, hogy a 66/2002.(II.20.) PM határozatban foglaltak alapján DMJV Önkormányzata élt az őt megillető elővásárlási joggal.

A lakások tartós ideje használaton kívül állnak, állaguk az idő elteltével csak romlik, míg az Önkormányzat az ingatlan közös használatú részeinek üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket tulajdoni részarányának megfelelően fizeti.

Az épületrészek műszaki állapota erősen elavult, a külső és belső felületképzések felújításra, a burkolatok és nyílászáró szerkezetek cserére szorulnak.

**Célszerűnek tartjuk az ingatlanban lévő összesen 217/2619-ed tulajdoni hányadnak megfelelő önkormányzati tulajdonrész együttesen történő értékesítését.**

Az ingatlan értékesítése céljából két szakértői véleményt szereztünk be.

Megnevezés	Forgalmi érték		
	Apszis Bt.	Ingatlan-Pont Bt.	Számtani átlag
<b>181/2619-ed tulajdoni hányad:</b>			
42,00 m2 nagyságú lakás	3.985.000,-Ft	6.354.000,-Ft	5.169.500,-Ft
Földterület (181 m2)	5.973.000,-Ft	3.401.000,-Ft	4.687.000,-Ft
<b>Összesen:</b>	<b>9.958.000,-Ft</b>	<b>9.755.000,-Ft</b>	<b>9.856.500,-Ft</b>
<b>36/2619-ed tulajdoni hányad:</b>			
23 m2 nagyságú lakás	2.182.000,-Ft	1.927.000,-Ft	2.054.500,-Ft
Földterület (36 m2)	2.052.000,-Ft	2.173.000,-Ft	2.112.500,-Ft
<b>Összesen:</b>	<b>4.234.000,-Ft</b>	<b>4.100.000,-Ft</b>	<b>4.167.000,-Ft</b>

<b>217/2619-ed tulajdoni hányad:</b>	<b>14.192.000,-Ft</b>	<b>13.855.000,- Ft</b>	<b>14.023.500.-Ft</b>
--	-----------------------	------------------------	-----------------------

A szakértők értéknövelő tényezőként vették figyelembe a belvárosi elhelyezkedést, az infrastruktúrát, és a kedvező fejlesztési lehetőségeket. Értékcsökkentő tényező azonban a lakás műszaki állapota, és a vegyes tulajdon.

A műemléki védettség értékemelő és egyúttal korlátozó tényezőnek számít.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **döntést megalapozó szakértői vélemények** a Vagyonkezelési Osztályon megtekinthetők.

Az ingatlan műemléki védettségére tekintettel, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (3) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, továbbá a törvény 3. § (4) bekezdésében foglaltak értelmében az elidegenítéshez a kultúráért felelős miniszter előzetes hozzájárulása is szükséges.

Az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 145.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek alapján, kérem a T. Közgyűlést, hogy a határozati javaslatban foglaltakról dönteni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

A Közgyűlés

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 25/1997. (VI.20) Kr. rendelet 13.§ (1) bekezdése, a 15.§-a, a 16. § (1) bekezdése, a 23. § (1) valamint a (2) bekezdés a./ pontja és a 27.§-a alapján, figyelemmel az 1991. évi XXXIII. törvény 3. § (4) bekezdésére és 39. § (3) bekezdésére, valamint az 1959. évi IV. törvény 145.§ (2) bekezdésére

1./ a Debrecen Széchenyi u. 10. sz. alatti, 9078 hrsz-ú, „lakóház, udvar, üzlet” megnevezésű, 2610 m<sup>2</sup> nagyságú, műemléki védelem alatt álló ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő **217/2619-ed tulajdoni hányadát**, - mely a valóságban megfelel az ingatlanon lévő 42 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű másfél szobás, és 23 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű egy szobás lakásnak, valamint az ingatlanrészekhez tartozó kamrának, és 217 m<sup>2</sup> nagyságú földterületnek - **értékesítésre** kijelöli azzal, hogy az értékesítéshez a kultúráért felelős miniszter előzetes hozzájárulása szükséges, továbbá a Magyar Államot, valamint a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg azzal, hogy az ingatlan vevőjének kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt.

3./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlanrész induló árát 14.023.500,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a vételárat az árverést követő 60 napon belül - az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

4./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** az árverés lebonyolításáért, az adásvételi szerződés előkészítéséért:  
a Vagyongkezelési Osztály vezetője  
az adásvételi szerződés aláírásáért: a Polgármester

**A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!**

Debrecen, 2011. április 15.

Racsmány Gyula  
Vagyongkezelési Osztály  
vezetője