

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Apafi utca 5553/4 hrsz-ú ingatlan 132 m² nagyságú területrészenek vevőkijelöléssel történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-14321/2024.
Ügyintéző:	Katona Dániel
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester és Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. június 4.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet
	Változási vázrajz másolata

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **debreceni 5553/4 hrsz-ú**, 2194 m² nagyságú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan, mely a valóságban a Debrecen, Apafi utca nyugati felén található.

Gugg Zsolt és Guggné Bálega Mónika Tünde, az ingatlannal szomszédos 5560 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, azzal a kérelemmel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályához (a továbbiakban: Vagyonkezelési Osztály), hogy az 5553/4 hrsz-ú ingatlanból a határozati javaslat mellékleteként csatolt változási vázrajzon megjelölt 132 m² nagyságú ingatlanrészt meg kívánják vásárolni az Önkormányzattól. Az ingatlanrész a telekalakítást követően beleolvadna az 5560 hrsz-ú ingatlanba.

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) az érintett ingatlan fenti 132 m² nagyságú – az 5560 hrsz-ú ingatlannal határos – területrészét beépítésre szánt területként, az építési telek kiegészítésére szolgáló területként szabályozza.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az 5553/4 hrsz-ú ingatlan 132 m² nagyságú területrészének forgalmi értékét **6.620.000,-Ft** (50.152,-Ft/m²) összegben határozták meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Közgyűlés **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 önkormányzati ingatlan vagyon **vevőkijelölés**, árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályázatás útján értékesíthető.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket, (azaz a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és

- a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy
- b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha
- c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

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 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 fentiek alapján javaslom, hogy a debreceni 5553/4 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 2194 m² nagyságú ingatlan 132 m² nagyságú – a HÉSZ szerint beépítésre szánt területként szabályozott – területrészt az Önkormányzat vevőkijelölés útján, a szakértők által megállapított **6.620.000,-Ft + ÁFA** összegben a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – Gugg Zsolt és Guggné Bálega Mónika Tünde részére – értékesítse azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően értékesítésre kijelöli – a mellékelt, DECZKI Ingatlan Kft. által készített, 4065/2022. munkaszámú változási vázrajz alapján – Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, debreceni 5553/4 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 2194 m² nagyságú, a valóságban a Debrecen, Apafi utca nyugati felén található ingatlan 132 m² nagyságú területrészt, amely a telekalakítás során az 5560 hrsz-ú ingatlanba olvad bele.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlanrész értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban kijelöli a szomszédos, debreceni 5560 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait, Gugg Zsoltot és Guggné Bálega Mónika Tündét azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 1./ pontban meghatározott ingatlanrész vételárát 6.620.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.407.400,-Ft összegben határozza meg.

4./ A 3./ pont szerinti vételárát a vevők – tulajdoni hányaduk arányának megfelelően – az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül egy összegben kötelesek megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a vevőket a döntésről értesítse,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő, valamint
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ 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, 2024. június 13.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető