

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Zsák utcában található 8159/2 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése, valamint a 206/2022. (XII. 15.) TB határozat hatályon kívül helyezése
Iktatószám:	VAGY- 1921/2024.
Ügyintéző:	Katona Dániel
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester és Szilágyi Ferenc a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. március 5
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	<a href="#">a 206/2022. (XII. 15.) TB határozat</a>
	<a href="#">Szabályozási Terv-részlet</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

**Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 8159/2 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 592 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, **Zsák utcában található ingatlan.**

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet a szóban forgó ingatlant településközpont, városközpont lakóterületként (Vt-Vk/2) szabályozza, mely 1100 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, zárt sorú beépítési módban, legfeljebb 50 %-os beépítettséggel, 7,5 méter legnagyobb épületmagassággal, 4,5 méter maximális utcafronti párkánymagassággal, a belváros területére érvényes sajátos előírások betartása mellett építhető be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,75. Az ingatlanon legfeljebb 5 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Az ingatlan közműbekötéssel nem rendelkezik, azonban az ingatlan előtt a teljes közműhálózat megtalálható, az azokra való rácsatlakozás biztosítható.

A Tisztelt Bizottság a 206/2022. (XII. 15.) TB határozatával árverésen történő értékesítésre jelölte ki a fent hivatkozott ingatlant. Az ingatlan – árverés útján történő értékesítése céljából – 2023. évben folyamatosan meghirdetésre került, azonban az értékesítésére érdeklődés hiányában nem került sor.

Tekintettel az eredménytelenül eltelt időre, valamint az ingatlanpiacon bekövetkezett változásokra, szükségessé vált az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért **ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 57.250.000,-Ft (96.706,-Ft/m<sup>2</sup>) összegben** állapították meg.

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 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, ha törvény kivételt nem tesz, csak **versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, **természetes személy vagy átlátható szervezet részére** lehet.

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel, versenyeztetés útján értékesíthető.

A 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.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **Községi Önkormányzat az üzleti vagyon tulajdonát 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 és 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 az ingatlan **árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő **57.250.000,-Ft + áfa összegű induló licitár** megjelölésével azzal, hogy az ingatlan értékesítése során 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. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) 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./** hatályon kívül helyezi „A Debrecen, Zsák utcában kialakítás alatt álló 8159/2 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése” tárgyú 206/2022. (XII. 15.) TB határozatot.

**2./** Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8159/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 592 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Zsák utcában található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

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

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 57.250.000,-Ft + áfa összegben határozza meg, valamint
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő 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 – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

**4./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő, és
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**5./** 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. március 7.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető