

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	Vagyonkezelési Osztály vezetője Racsmány Gyula
Tárgy:	A "Debrecen, Szeder utca 25. szám alatti 4294 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése" tárgyú, 120/2015. (VII. 24.) TB. határozat hatályon kívül helyezése és új döntés hozatala
Iktatószám:	VAGY-34597/2020
Ügyintéző:	Simonné Horváth Szilvia
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv (Az előterjesztés 1. sz. melléklete)
	120/2015. (VII. 24.) TB. határozat (Az előterjesztés 2. sz. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát képezi a 4294 hrsz-ú, 532 m² területű „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Szeder utca 25. alatt található ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan jelenleg osztatlan közös tulajdonban áll Molnár Zsolt József tulajdonostárssal. Molnár Zsolt József tulajdoni hányadára holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre Molnár József és Molnár Józsefné részére.

2008. évben az Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal (a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal jogelődje) kötelezte az Ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada vonatkozásában az Önkormányzatot, hogy kisajátítást megelőző megegyezéssel adásvétel céljából tegyen vételi ajánlatot tulajdonosnak. Az Önkormányzat ajánlatát a tulajdonos elfogadta, így az Ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada tulajdonjogát 2010. évben adásvétel jogcímen megszerezte.

Ekkor az Ingatlant a Szabályozási Terv közérdekű célú korlátozással érintette, mivel teljes terjedelmével a kialakításra kerülő keleti városrész szerkezeti út nyomvonalának területébe esett. 2013. évben az Önkormányzat 54/2013. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében a Szabályozási Terv módosításáról döntött úgy, hogy a módosításnak megfelelő, jelenleg is hatályos szabályozás nem korlátozza az Ingatlant.

A Szabályozási Terv változását követően nem került támogatásra az Ingatlan további $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának megszerzése.

Az Ingatlan beépíthetőségére a kertvárosias lakózóna szabályai vonatkoznak. Az ingatlant is magába foglaló terület alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépület elhelyezésére szolgál. A területen újonnan legfeljebb 6 m épületmagasságú épületek helyezhetők el.

Az Ingatlan Debrecen Csapókert városrész északi részen található.

Az Ingatlanon jelenleg szabadon álló kisméretű lakóépület áll, amelynek állapota rossz, felújítással sem állítható helyre. A melléképületek romos állapotban vannak. Az Ingatlanhoz tartozó földterület rendezett, kerti művelés alatt van. Közmű ellátottsága: ivóvíz, villany.

A Tulajdonosi Bizottság a 12/2015. (VII. 2.) TB. határozatával értékesítésre jelölte ki az Ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát és az értékesítés módjaként árverést határozott meg, 5.530.000,- Ft összegű induló licit megjelölésével. Az Ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 2015. évtől kezdődően több alkalommal hirdettük meg árverésen, eredménytelenül.

Tekintettel arra, hogy a fenti döntés óta több év eltelt, az ingatlanpiac változásai miatt szükségessé vált az ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálása.

2020. március 9. forduló nappal, az Ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke (két szakértői vélemény forgalmi érték átlagán) 6.600.000,-Ft összegben került megállapításra.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan

esetében 40 millió forint és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A rendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályáztatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.

A 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:81. § (1), és (4) bekezdései értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs e törvény alapján megillető elővásárlási jogát.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A leírtak ismeretében javaslok a Tisztelt Bizottságnak, hogy az Ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada árverés útján kerüljön értékesítésre az aktualizálás során a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **6.600.000,-Ft** (átfamentes) összegű induló licitár megjelölésével.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése, 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), és (4) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a alapján

1./ hatályon kívül helyezi „A Debrecen, Szeder utca 25. sz. alatti, 4294 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése” tárgyú 120/2015. (VII. 24.) TB. határozatot.

2./ Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 4294 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági, épület” megnevezésű, 532 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Szeder utca 25. sz. alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt azzal, hogy a 4294 hrsz-ú ingatlan mindenkori társtulajdonosát és a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész induló árát (kikiáltási ár) 6.600.000,-Ft (átfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy az árverési vevő köteles az adásvételi szerződés elkészítésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 15 napon belül, valamint a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az árverést a 2./-4./ pontban foglaltaknak megfelelően bonyolítsa le, gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint az adásvételi szerződést a véleményezését követően aláírásra készítse elő, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: az árverés lebonyolításáért és a nyilatkozatok beszerzéséért: azonnal
a szerződés előkészítéséért és aláírásáért: a szerződés véleményezését követően azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért, a nyilatkozatok beszerzéséért és a szerződés előkészítéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a szerződés aláírásáért: a polgármester.

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2020. június 24.

Tisztelettel

Racsmány Gyula
osztályvezető

