

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Hadházi út 6. szám alatt található ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-3527/2024
Ügyintéző:	Simonné Horváth Szilvia
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester  Szilágyi Ferenc a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.01.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">1. melléklet Szabályozási terv-részlet</a>
	<a href="#">2. melléklet 195/2022. (X. 27.) határozat</a>

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a debreceni 20596/2 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1940 m<sup>2</sup> területű, a valóságban **Debrecen, Hadházi út 6.** szám alatti ingatlan.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant Lk-K/10 építési övezetbe, külső kisvárosias lakóterületbe sorolja, mely szabadonálló beépítési mód mellett, 900 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, 30%-os mértékben, max. 9,5 m építménymagassággal építhető be.

Az ingatlanon 7 db, változó méretű felépítmény (35 m<sup>2</sup>-40 m<sup>2</sup> nagyságú lakás) található egymással zárt sorúan összeépítve a telek keleti oldalán. Az épületegyüttes rossz műszaki állapotú, az épületgépészeti berendezések elavultak. Az ingatlan fekvése szerint a Nagyerdőalja városrészen található, átmenő telekként a Kórház utca 15. szám alatt is van közterületi kapcsolata. A Szabályozási Terv szerinti beépítési határokat jelenleg nem lehet kihasználni a telek adottságából és jelenlegi helyzetéből adódóan.

A Közgyűlés a 195/2022. (X. 27.) határozatával árverés útján történő értékesítésre jelölte ki az ingatlant, melynek induló árát (kikiáltási árát) 173.250.000,-Ft (áfamentes) összegben határozta meg.

A múlt évben 7 alkalommal megtartott árverésen az ingatlan értékesítése eredménytelen volt. Tekintettel az eredménytelenül eltelt időre, valamint az ingatlanpiacon bekövetkezett változásokra, szükségessé vált az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása.

**A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők 2023. decemberben az ingatlan forgalmi értékét 147.850.000,-Ft (~76.211,-Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapították meg.**

Az ingatlanforgalmi szakértők által 2022. évben meghatározott piaci forgalmi értékek aktualizálása az eltelt időre, az épületek műszaki állapota romlásának figyelembevételével, illetve az ingatlanpiac változásokra tekintettel történt.

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, **átlátható szervezet vagy természetes személy részére** lehet.

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.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati 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.

Tekintettel az ingatlan forgalmi értékére, az csak versenyeztetés útján értékesíthető.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a 195/2022. (X. 27.) határozat hatályon kívül helyezését, valamint az ingatlan **árverés útján történő értékesítésre kijelölését**, az ingatlanforgalmi szakértől által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **147.850.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével** azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

## Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a Vagyongkezelési 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 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

**1./** hatályon kívül helyezi a Debrecen, Hadházi út 6. szám alatt található ingatlan árverés útján történő értékesítéséről szóló 195/2022. (X. 27.) határozatot.

**2./** Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 20596/2 hrsz-ú, 1940 m<sup>2</sup> nagyságú „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Hadházi út 6. szám alatt 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) 147.850.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg,
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt, továbbá
- c) az árverési vevő a teljes vételárát 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 Vagyongkezelési 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 Vagyongkezelési 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. január 18.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető