

| E L Ő T E R J E S Z T É S | |
|------------------------------------|---|
| Előterjesztő: | |
| | Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője |
| Tárgy: | |
| | A Debrecen, Rákóczi utca 15. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítése |
| Iktatószám: | |
| | VAGY-116509/2024 |
| Ügyintéző: | |
| | Ozsvárt Veronika |
| Feladatot jelent: | |
| | Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére |
| Véleményező bizottságok: | |
| | Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2024.11.21 |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Dr. Kovács Krisztina |

| Mellékletek: | |
|--------------|--|
| | Az előterjesztés melléklete: Szabályozási Terv-részlet |
| | |

Tisztelt Közgyűlés!

A Debrecen, **Rákóczi utca 15. szám** alatti, 8448 hrsz-ú, 1234 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan telekterületének

- 417/1000-ed tulajdoni hányada a Debrecen, Rákóczi utca 15. szám alatti Társasház tulajdonában áll, mely 515 m² nagyságú utcafronti telekrésznek felel meg,
- **583/1000-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat) **tulajdonát képezi, mely 719 m² nagyságú hátsó telekrésznek felel meg.**

A társasház 11 albetétjéből

- 3 (8448/A/1, a 8448/A/2 és a 8448/A/3 hrsz.) magántulajdonban van,
- **1 albetét (8448/A/8 hrsz.) a Cívis Ház Zrt. tulajdona**, valamint
- **7 albetét (8448/A/4, 8448/A/5, 8448/A/6, 8448/A/7, 8448/A/9, 8448/A/10 és a 8448/A/11 hrsz.) az Önkormányzat tulajdonát képezi.**

Az önkormányzati tulajdonú albetétekből 3 albetét (8448/A/6, 8448/A/7 és a 8448/A/11 hrsz.) már lebontásra került, a többi üres. A Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 8448/A/8 hrsz-ú ingatlan (32 m² nagyságú helyiség) is üresen áll.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az önkormányzati tulajdonú albetétek piaci forgalmi értékét:

| Helyrajzi szám | Albetét megnevezése | Albetét nagysága (m ²) | Albetéthez tartozó eszmei hányadrész | Albetéthez tartozó földterület nagysága (m ²) | Megjegyzés | Piaci forgalmi érték (Ft) |
|---|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------|---|
| 8448 583/1000-ed tulajdoni hányada, azaz 719 m ² földterület | - | - | - | - | - | 94 548 500 (131.500,- Ft/m ²) |
| 8448/A/4 | lakás | 54 | 54/391-ed | 71 | üres | 16 335 250 |
| 8448/A/5 | lakás | 20 | 20/391-ed | 26 | üres | 4 455 000 |
| 8448/A/6 | lakás | 34 | 34/391-ed | 45 | lebontott | 6 075 000 |
| 8448/A/7 | lakás | 23 | 23/391-ed | 30 | lebontott | 4 050 000 |
| 8448/A/9 | egyéb helyiség | 97 | - | - | üres (pince) | 5 941 250 |
| 8448/A/10 | egyéb helyiség | 27 | - | - | üres (tárolók) | 951 750 |
| 8448/A/11 | egyéb helyiség | 17 | - | 0 | lebontott | 0 |
| Összesen: | | | | | | 132 356 750 |

A **Cívis Ház Zrt.** vezérigazgatója tájékoztatott arról, hogy hozzájárul a **tulajdonát képező 8448/A/8 hrsz-ú „egyéb helyiség”** megnevezésű 32 m² nagyságú ingatlan az önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal együttesen történő értékesítéséhez azzal, hogy az **ingatlan induló (kikiáltási) ára 9.235.000,-Ft + áfa** összegben kerüljön meghatározásra.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant is magába foglaló tömbre Lk-B/3 kisvárosias lakózóna területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan cívis építészeti karakter mellett, nem kialakult építési övezetben, zártos beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal és 50%-os mértékben, max. 10 m építménymagassággal építhető be.

Az ingatlan a településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében utcaképi részleges helyi egyedi védelem alatt áll.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az **Önkormányzat és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában álló** fentiekben felsorolt **albetétek nem a helyi egyedi védelem alatt álló utcafronti épületrészben helyezkednek el.**

Az ingatlanok piaci forgalmi értékét az alábbi táblázat foglalja össze:

| Ingatlan címe | Önkormányzat tulajdona (hrszt.) | Cívis Ház Zrt. tulajdona (hrszt.) | Piaci forgalmi érték (nettó Ft) | |
|------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| | | | Cívis Ház Zrt. | Önkormányzat |
| Rákóczi utca 15. | 8448 583/1000-ed tulajdoni hányada, azaz 719 m ² földterület | | | 132 356 750 Ft (áfamentes) |
| | 8448/A/4 | | | |
| | 8448/A/5 | | | |
| | 8448/A/6 | | | |
| | 8448/A/7 | | | |
| | | 8448/A/8 | 9 235 000 Ft + áfa | |
| | 8448/A/9 | | | |
| | 8448/A/10 | | | |
| | 8448/A/11 | | | |
| | 8447/A/5 | | | |
| Összesen: | | | 9 235 000 Ft + 2 493 450 Ft áfa | 132 356 750 Ft (áfamentes) |
| Összesen: | | 141 591 750 + 2 493 450 Ft áfa | | |

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 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** átruházni – 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.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése értelmében a **tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg**. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – a **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 értékesítésének formái az árverés, a versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Tekintettel az ingatlanok együttes forgalmi értékére, versenyeztetés útján értékesíthetők.

A fentiekre tekintettel **javaslom az ingatlanok árverés útján történő együttes értékesítését** - az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított együttes forgalmi értéknek megfelelő - **141.591.750,-Ft + 2.493.450,-Ft áfa** (a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 8448/A/8 hrsz-ú ingatlan vételárára eső áfa összege) **összegű induló (kikiáltási) ár megjelölésével.**

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, 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./ együttes értékesítésre kijelöli a debreceni 8448 hrsz-ú, 1234 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Rákóczi utca 15. szám alatti ingatlanból

I./ Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

- a) 583/1000-ed tulajdoni hányadot, mely 719 m² nagyságú hátsó telekrésznek felel meg,
- b) debreceni 8448/A/4 hrsz-ú, 54 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 71 m² telekhányaddal,
- c) debreceni 8448/A/5 hrsz-ú, 20 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 26 m² telekhányaddal,
- d) debreceni 8448/A/6 hrsz-ú, 34 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetéthez tartozó 45 m² nagyságú telekhányad),
- e) debreceni 8448/A/7 hrsz-ú, 23 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetéthez tartozó 30 m² nagyságú telekhányad),
- f) debreceni 8448/A/9 hrsz-ú, 97 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban üres pinchelyiséget,
- g) debreceni 8448/A/10 hrsz-ú, 27 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban üres tároló helyiséget,
- h) debreceni 8448/A/11 hrsz-ú, 17 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet, továbbá

II. a Cívis Ház Zrt. hozzájárulásával a Zrt. tulajdonát képező debreceni 8448/A/8 hrsz-ú, 32 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű üres ingatlant.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az együttes induló árat (kikiáltási árat) nettó 141.591.750,- Ft + az 1./II. pontban meghatározott ingatlan vételárára eső 2.493.450,-Ft áfa összegben határozza meg,
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt,
- c) az árverési vevő a teljes vételárból
 - ca) az 1./I. pontban meghatározott ingatlanokra eső vételárat Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával, valamint
 - cb) az 1./II. pontban meghatározott ingatlanra eső vételárat a Cívis Ház Zrt. részére

az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben köteles megfizetni, továbbá

d) az 1./I. pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a Magyar Államot, valamint az 1./I./a) pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében a Magyar Államot követően a Debrecen, Rákóczi utca 15. szám alatti Társasházat, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) a döntésről a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját értesítse,

b) az árverést bonyolítsa le,

c) az adásvételi szerződést készítse elő, és

d) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

4./ 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. november 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető