

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Hatvan utca térségében található, kialakítás alatt álló 8605/5 hrsz-ú ingatlan 108/547-ed tulajdoni hányadának értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-133198/2018
Ügyintéző:	
	Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv - részlet (az előterjesztés mellélete)
	Változási vázrajz (a határozati javaslat mellélete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, Hatvan utca térségében található 8603/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 681 m² területű ingatlan 423/681-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 258/681-ed tulajdoni hányada pedig a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képezi, míg a 8605/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 531 m² területű ingatlan 350/531-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 181/531-ed tulajdoni hányada pedig a Cívis Ház Zrt. tulajdonában áll.

A két ingatlanban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát összesen 773 m² nagyságú terület, a Cívis Ház Zrt. tulajdonát pedig 439 m² nagyságú terület képezi.

A Cívis Ház Zrt. a 8603/2 és 8605/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonát képező részét, valamint az ingatlanokkal szomszédos 8602 hrsz-ú ingatlanban fennálló tulajdoni hányadát nyilvános pályázat útján értékesítette a „HAFÉM” Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (4025 Debrecen, Hatvan u. 62., képviseli: Erdős Margit ügyvezető) részére. A felek között az adásvételi szerződés 2018. szeptember 4. napján létrejött, a vevő az ingatlanrészek tulajdonába a teljes vételár megfizetését követően lép. Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint a „HAFÉM” Kft. a teljes vételár összegét 2018. november 30. napjáig köteles megfizetni a Cívis Ház Zrt. részére.

A Vagyonkezelési Osztály kezdeményezte a fenti ingatlanokat érintő, Szabályozási Tervnek megfelelő, mellékelt változási vázrajz szerinti telekalakítást. A Debreceni Járási Hivatal Földmérési és Földügyi Osztálya a szóban forgó telekalakítást engedélyezte. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése még nem történt meg.

A tulajdonosok korábbi tulajdoni hányadaira tekintettel a telekalakítás eredményeként kialakuló 8605/3 hrsz-ú „beépítetlen terület” megnevezésű, 94 m² területű és a 8605/4 hrsz-ú „közút” megnevezésű, 571 m² területű ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban DMJV Önkormányzata tulajdonát fogják képezni. A kialakuló 8605/5 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 439 m² területű ingatlan 547 m² nagyságú területrésze a Cívis Ház Zrt. és a „HAFÉM” Kft. között létrejött adásvétel ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a „HAFÉM” Kft. tulajdonában, 108 m² nagyságú területrésze pedig DMJV Önkormányzata tulajdonában fog állni.

A „HAFÉM” Kft. azzal a kérelemmel fordult a Vagyonkezelési Osztályhoz, hogy a mellékelt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése és a kialakuló 8605/5 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megszerzése érdekében szeretné az Önkormányzattól megvásárolni a 8605/5 hrsz-ú ingatlan 108 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú terület részét.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a szóban forgó 108 m² nagyságú terület rész forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

Ingatlan-Pont Bt.	55.530,- Ft/m ² + Áfa	5.997.240,- Ft + Áfa
Apszis Bt.	57.600,- Ft/m ² + Áfa	6.220.800,- Ft + Áfa
Számtani középérték:	56.565,- Ft/m² + Áfa	6.109.020,- Ft + Áfa

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a.) pontja szerint a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát 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 23. § (2) bekezdés a) pontja szerint egy ajánlat érkezése esetén vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy a mellékelt változási vázrajz szerinti tulajdonközösség rendezést fogadja el oly módon, hogy a telekalakítás eredményeként kialakuló 8605/3 hrsz-ú és a 8605/4 hrsz-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban DMJV Önkormányzata tulajdonát képezzék. A kialakuló 8605/5 hrsz-ú ingatlan 439 m2 nagyságú területrésze - a Cívis Ház Zrt. és a „HAFÉM” Kft. között létrejött adásvétel ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően - a „HAFÉM” Kft. tulajdonát, 108 m2 nagyságú területrésze pedig DMJV Önkormányzata tulajdonát képezze.

Javaslom, hogy a fentiek szerinti tulajdonközösség rendezést követően, a kialakítás alatt álló 8605/5 hrsz-ú, ingatlan 108 m2 nagyságú önkormányzati tulajdonú területrésze a 800368-9/2018. számú telekalakítás engedély ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően 6.109.020,- Ft + Áfa vételár ellenében az ingatlan tulajdonostársa, a „HAFÉM” Kft. részére kerüljön értékesítésre.

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

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a.) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, és a 23.§ (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ egyetért azzal, hogy a Cívis Ház Zrt. és a „HAFÉM” Kft. között a debreceni 8603/2 és 8605/2 hrsz-ú ingatlanok tekintetében létrejött adásvétel ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a 800368-9/2018. számú telekalakítási engedély szerinti tulajdonközösség rendezés oly módon történjen meg, hogy a telekalakítás eredményeként kialakuló 8605/3 hrsz-ú és a 8605/4 hrsz-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban DMJV Önkormányzata tulajdonát képezzék. A kialakuló 8605/5 hrsz-ú ingatlan 439/547-ed tulajdoni hányada a „HAFÉM” Kft. tulajdonát, 108/547-ed tulajdoni hányada pedig DMJV Önkormányzata tulajdonát képezze. A tulajdonközösség rendezés során egyik tulajdonos sem szerez többlettulajdont.

2./ Az 1./ pont szerinti tulajdonközösség rendezést követően értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, a 800368-9/2018. számú telekalakítás engedély ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kialakuló 8605/5 hrsz-ú „beépítetlen terület” megnevezésű, 547 m2 területű, a valóságban Debrecen, Hatvan utca térségében található ingatlan 108/547-ed tulajdoni hányadát – mely 108 m2 nagyságú földterületnek felel meg - azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében az értékesítés módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli a „HAFÉM” Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-t (4025 Debrecen, Hatvan u. 62., képviseli: Erdős Margit ügyvezető), az ingatlan társtulajdonosát.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész vételárát 6.109.020,- Ft + Áfa összegben határozza meg azzal, hogy a vevő köteles a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül az Önkormányzat részére egyösszegben megfizetni.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a kérelmezőt értesítse, a tulajdonközösség rendezéssel és telekalakítással vegyes adásvételi szerződést készítse elő, az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot szerezzé be, valamint felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az értesítésért, a tulajdonközösség rendezéssel és telekalakítással vegyes adásvételi szerződés előkészítéséért és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

a tulajdonközösség rendezéssel és telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírásáért:
a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2018. szeptember 11.

Tisztelettel

Racsmány Gyula
osztályvezető