

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Bem tér 5. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-3283/2023
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. május 12.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, Bem tér 5. szám alatti, 20431 hrsz-ú, 1077 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű társasházi ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi albetétek:

- 20431/A/3 hrsz-ú, 35 m² nagyságú „lakás,
- 20431/A/9 hrsz-ú, 5 m² nagyságú „egyéb helyiség” (elbontott, de az ingatlan nyilvántartásban nem lett törölve),
- 20431/A/10 hrsz-ú, 5 m² nagyságú „egyéb helyiség” (elbontott, de az ingatlan nyilvántartásban nem lett törölve),
- 20431/A/11 hrsz-ú, 5 m² nagyságú „egyéb helyiség” (elbontott, de az ingatlan nyilvántartásban nem lett törölve).

A Cívis Ház Zrt. tulajdonát képezi a 20431/A/8 hrsz-ú, 35 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott albetét, mely változás azonban az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre.

A 20431/A/1, a 20431/A/2 és a 20431/A/4-20431/A/8 hrsz-ú albetétek magánszemélyek tulajdonában állnak.

Az 1077 m² nagyságú telek 344/1085-öd arányú tulajdonosa az Önkormányzat, mely tulajdoni hányad megfelel 341 m² nagyságú hátsó beépítetlen telekrésznek, míg a Társasház tulajdona a telek 741/1085-öd eszmei hányadrésze, mely megfelel 736 m² telekrésznek.

A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában 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, zöldfelület legkisebb mértéke 40%, terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó: 1,25.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanrészek forgalmi értékét 2023 februárjában a következők szerint állapították meg:

Ingatlanrészek	Veress Judit e.v.	Ingatlan-Pont Bt.	Számtani középérték
20431/A/3 hrsz-ú 35 m ² lakás + 57 m ² telekhányad	22.800.000,- Ft	22.300.000,- Ft	22.550.000,- Ft
344/1085-öd tulajdoni hányadnak megfelelő 341 m ² telekrész	18.000.000,- Ft	17.590.000,- Ft	17.795.000,- Ft
20431/A/9-11 hrsz-ú elbontott helyiségek (telekhányad nem tartozik hozzájuk)	0,- Ft	0,- Ft	0,- Ft

A Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező albetét forgalmi értéke:

20431/A/8 hrsz-ú 35 m ² nagyságú elbontott műhelyre eső 57 m ² telekhányad	3.450.000,- Ft + ÁFA (1 értékbecslés elegendő)
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Az Önkormányzat és a Cívis Ház Zrt. ingatlanainak együttes forgalmi értéke **43.795.000,- Ft + a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő ingatlan vételárára eső áfa összege: 931.500,- Ft.**

Az ingatlanon lévő kétszintes lakóház a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján helyi egyedi védelem alatt áll.

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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. 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. § (3) bekezdés b) pontja szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az 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. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint **a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.** A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályázatás, az árverés vagy a versengő ajánlatkérés.

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 Cívis Ház Zrt. nyilatkozatában hozzájárult az ingatlanból tulajdonát képező 1 albetétnek az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészekkel együtt történő értékesítéséhez. Értékesítés esetén a Cívis Ház Zrt. intézkedik az önkormányzati telekterületen lévő garázs területhasználati szerződésének megszüntetéséről.

A fentiekre tekintettel **javaslom az ingatlanok árverés útján történő együttes értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított együttes forgalmi értéknek megfelelő **43.795.000,-Ft + 931.500,-Ft áfa** (a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 20431/A/8 hrsz-ú ingatlan vételárára eső áfa) **összegű induló licitár megjelölésével.**

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága 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 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli a debreceni 20431 hrsz-ú, 1077 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Bem tér 5. szám alatti ingatlanból

I.

1. a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező alábbi albetéteket:

- a) debreceni 20431/A/3 hrsz-ú, 35 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű üres ingatlan a hozzá tartozó 57 m² nagyságú telekhányaddal,
- b) debreceni 20431/A/9 hrsz-ú, 5 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott ingatlan (telekhányad nem tartozik hozzá),
- c) debreceni 20431/A/10 hrsz-ú, 5 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott ingatlan (telekhányad nem tartozik hozzá),
- d) debreceni 20431/A/11 hrsz-ú, 5 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott ingatlan (telekhányad nem tartozik hozzá)

2. 344/1085-öd tulajdoni hányadot képező telekrészt, mely 341 m² nagyságú hátsó beépítetlen telekrésznek felel meg, továbbá

II. a Cívis Ház Zrt. hozzájárulásával a Zrt. tulajdonát képező debreceni 20431/A/8 hrsz-ú, 35 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet, mely ténylegesen az albetéthez tartozó 57 m² nagyságú telekhányadnak felel meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek értékesítésének módjaként árverést határoz meg és az ingatlanrészek együttes induló árát (kikiáltási árát) 43.795.000,- Ft (áfamentes) + 931.500,- Ft áfa (az 1./ II. pontban szereplő ingatlan vételárára eső áfa) összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében

- a) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt,
- b) az árverési vevő a teljes vételárból 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 az 1./II. pontban meghatározott ingatlanra eső vételárat a Cívis Ház Zrt. részére, az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben köteles megfizetni,
- c) az I. pontban felsorolt ingatlanok tekintetében a Magyar Államot, valamint az 1./I.2. pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében a Magyar Államot követően a Társasházat, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg,
- d) a vevő köteles fenntartani az épület helyi egyedi védettségét.

4./ 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, valamint

d) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés elkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. május 18.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető