

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában álló egyes ingatlanokat érintő csere
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-27782/2025
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr. Reisz Zsuzsanna
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester  Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője  részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2025.01.16
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	<a href="#">1. melléklet: Szabályozási terv részlet a 8505/A/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan</a>
	<a href="#">2. melléklet: Szabályozási terv részlet a 9352/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

#### A cserével érintett ingatlanok bemutatása

##### A. A debreceni 8505 hrsz-ú ingatlan

A debreceni **8505 hrsz-ú**, 545 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a **Debrecen, Dósa Nádor tér 3.** szám alatt található ingatlan 456/1000-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, a fennmaradó 544/1000-ed tulajdoni hányad társasháztulajdon.

A társasház 6 albetétjéből

- a) a debreceni **8505/A/1 hrsz-ú**, 121 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan a **Cívis Ház Zrt.** (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit Mária vezérigazgató),
- b) a debreceni **8505/A/2 hrsz-ú**, 19 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan és a debreceni **8505/A/3 hrsz-ú**, 9 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan **egy-egy magánszemély**,
- c) a debreceni **8505/A/4 hrsz-ú**, 153 m<sup>2</sup> nagyságú, „lakás” megnevezésű ingatlan, a debreceni **8505/A/5 hrsz-ú**, 119 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan és a debreceni **8505/A/6 hrsz-ú**, 5 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan az **Önkormányzat** tulajdonában áll.

A Dósa Nádor tér 3. szám alatti épület a településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében utcaféi részleges helyi egyedi védelem alatt áll.

Az Önkormányzat Közgyűlése a 160/2024. (VIII. 29.) határozatával döntött arról, hogy a Debrecen, Dósa Nádor tér – Csapó utca – Liszt Ferenc utca – Kossuth Lajos utca – Sas utca által határolt telektömbre vonatkozóan módosítja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ), mely alapján a Dósa Nádor tér 3. szám alatti ingatlanon és a szomszédos 8506 és 8508 hrsz-ú ingatlanokon kizárólag **kulturális közösségi központ** válik elhelyezhetővé az azt kiszolgáló kereskedelmi-vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás funkciókkal együtt.

A fenti döntés következtében az Önkormányzat szeretné a Dósa Nádor tér 3. szám alatti ingatlan kizárólagos tulajdonjogát megszerezni. Jelen előterjesztés keretében a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő debreceni 8505/A/1 hrsz-ú, 121 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, valóságban a Debrecen, Dósa Nádor tér 3. szám alatti épület földszintjén található ingatlan és a hozzá tartozó 84 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányad tulajdonjogának megszerzésére kerülhet sor.

Az ingatlanra vonatkozó Szabályozási terv részlet a jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

##### B. A debreceni 9352/2 hrsz-ú ingatlan

Az **Önkormányzat** 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni **9352/2 hrsz-ú**, 458 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban a **Debrecen, Erzsébet utca 9.** szám alatt található **ingatlan**, melyet a HÉSZ településközpont, városközpont területként (Vt-Vk/64 jelű építési övezet) szabályoz. Az építési övezetben zárt sorú beépítési mód mellett a megengedett épületmagasság 18 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%, a kialakítható telek legkisebb mérete 900 m<sup>2</sup> azzal, hogy a zöldterület legkisebb mérete 20% és a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 3,25.

Az ingatlanra vonatkozó Szabályozási terv részlet a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 9352/2 hrsz-ú ingatlan a Cívis Ház Zrt. stratégiai céljai megvalósításához kívánja megszerezni.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az A. és B. pontban bemutatott, cserével érintett ingatlanok forgalmi értékét:

Az ingatlan tulajdonosa	Az ingatlan helyrajzi száma	Az ingatlan megnevezése	Az ingatlan területe	Az ingatlan piaci forgalmi értéke (nettó Ft)
Önkormányzat	9352/2	beépítetlen terület	458 m <sup>2</sup>	88.620.000 Ft
Cívis Ház Zrt.	8505/A/1	egyéb helyiség (társasházi albetét)	121 m <sup>2</sup> + a hozzá tartozó 84 m <sup>2</sup> telekhányad	56.400.000 Ft

A csereingatlanok piaci forgalmi értéke közötti **különbözet nettó 32.220.000 Ft.**

A Pénzügyi Osztállyal történt egyeztetés alapján megállapítható, hogy

- a) az Önkormányzat tulajdonában álló, debreceni 9352/2 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 259. § 7. pont a) és b) alpontja alapján építési teleknek minősül, így értékesítése áfa köteles, figyelemmel az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés k) pontjában foglaltakra,
- b) a Cívis Ház Zrt. tulajdonában álló 8505/A/1 hrsz-ú, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján beépített ingatlannak minősül, így értékesítése elvileg mentes az adó alól, ugyanakkor a Cívis Ház Zrt. ezen ingatlan értékesítése tekintetében élt az ÁFA törvény 88. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott választási jogával, mely alapján az ÁFA törvény 142. § (1) bekezdés e) pontja szerint a fordított adózás hatálya alá tartozik és ebből adódóan az Önkormányzatnak kell megfizetnie az értékesítés ÁFA tartalmát.

## II. Jogsabályi háttér

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján **25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés c) pontja szerint az Nvtv. **13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő** társasági részesedés vagy **ingatlan cseréje esetén.**

A Mötv. 108/A. § (2) bekezdése értelmében, a fenti esetben, ha a cserével érintett **önkormányzati vagyon értéke** a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt, azaz a **25 millió forintot**

**meghaladja**, az illetékes fővárosi vagy vármegyei **kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról**. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az Önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (1) és (2) bekezdése alapján az eljárás a helyi önkormányzat kérelmére indul. A csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatal dönt.

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a kérelemhez mellékelni kell a Közgyűlés döntését

- a) mely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására, valamint
- b) arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja

Fentiekén túl a kérelemhez a szerződő felek által aláírt csereszerződés csatolása is szükséges.

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, a csereügylet megkötéséhez szükséges kötelező feladat ellátását a Mötv. 13. § (1) bekezdés 1. és 7. pontjában meghatározott településfejlesztés és kulturális szolgáltatás jelenti.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § 4. pontja szerint az önkormányzati vagyon átruházása többek között az önkormányzati vagyon értékesítését (adás-vételét, **cseréjét**) foglalja magába.

A 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.**

Tekintettel a fentebb leírtakra javaslom az Önkormányzat tulajdonában álló debreceni 9352/2 hrsz-ú és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában álló 8505/A/1 hrsz-ú ingatlanok értékbecslők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy a Cívis Ház Zrt. az ingatlanok értéke közötti 32.220.000 Ft összegű értékkülönbséget a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egy összegben fizesse meg az Önkormányzat részére.

A fentiek alapján a csereszerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

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

## Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 7. pontja, 107. §-a, 108/A. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 2. § 4. pontja és 13. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 2007. évi CXXVII. törvényben és a 126/2015. (V. 27.) Korm. rendeletben foglaltakra

1./ csere útján történő értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 9352/2 hrsz-ú, 458 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Erzsébet utca 9. szám alatt található ingatlant a Cívis Ház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit Mária vezérigazgató), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) részére.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát nettó 88.620.000,- Ft összegben határozza meg azzal, hogy a Vevő a vételárát

- a) a debreceni 8505 hrsz-ú, 545 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanból a tulajdonát képező debreceni 8505/A/1 hrsz-ú, 121 m<sup>2</sup> nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Dósa Nádor tér 3. szám földszint 1. ajtó alatt található ingatlan és a hozzá tartozó 84 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányad tehermentes tulajdonjogának nettó 56.400.000,- Ft értéken történő átruházásával, valamint
- b) a csereingatlanok értéke közötti nettó 32.220.000,- Ft összegű vételár különbözetnek az Önkormányzat részére egyösszegben történő megfizetésével köteles kiegyenlíteni a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül.

3./ A csereügylet megkötése az Önkormányzat tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 7. pontjában meghatározott kötelező önkormányzati közfeladat ellátását biztosítja és a csereszerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a Vevőt értesítse és a csereszerződést készítse elő, különös tekintettel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényben foglaltakra, mely alapján az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése egyenes áfa, míg a Vevő tulajdonában álló ingatlan értékesítése fordított áfa megfizetésével történik.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására és a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz.

**Határidő:** a szerződés előkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2025. január 16.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető