

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Rákóczi u. 21. szám alatti 8445 hrsz-ú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező tulajdoni hányadának árverés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-27099/2022
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, Rákóczi u. 21. szám alatti 8445 hrsz-ú, 736 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű társasházi ingatlanban a tulajdoni viszonyok az alábbiak:

- 521/1000-ed DMJV Önkormányzata (383 m² üres telekterület),
- 479/1000-ed Társasház (353 m² telekterület, a rajta lévő felépítményekkel):
 - 8445/A/1 196 m² Beks Kommunikációs Kft.,
 - 8445/A/2 31 m² Beks Kommunikációs Kft.,
 - 8445/A/3 66 m² Beks Kommunikációs Kft.,
 - 8445/A/4 26 m² DMJV Önkormányzata (*elbontva*), telekhányad 28,0 m²
 - 8445/A/5 29 m² DMJV Önkormányzata (*elbontva*), telekhányad 31,0 m² } 112 m²
 - 8445/A/6 50 m² DMJV Önkormányzata (*elbontva*), telekhányad 53,0 m²
 - 8445/A/7 42 m² Cívis Ház Zrt. (*elbontva*), telekhányad 45 m²
 - 8445/A/8 21 m² DMJV Önkormányzata (*elbontva*), telekhányad nem tartozott hozzá.

A korábban DMJV Önkormányzata és a Cívis Ház Zrt. tulajdonait képező albetétek – melyek a Társasház hátsó 383 m² nagyságú telekterületén helyezkedtek el – 2007-ben elbontásra kerültek, az ingatlan-nyilvántartásból viszont nem lettek törölve.

A Szabályozási terv a vizsgált 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 beépíthetőséggel, max. 10 m építménymagassággal építhető be, terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó: 1,25.

DMJV Önkormányzata vonatkozásában 495 m² (383 m² + 112 m²), a Cívis Ház Zrt. vonatkozásában 45 m² telekterület értékesíthető.

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

8445 hrsz-ú ingatlan	Varga László	Ingatlan-Pont Bt.	Számtani középérték
495 m ² önkormányzati telekhányad	15.750.000,- Ft (áfamentes) (~31.818,- Ft/m ²)	16.780.000,- Ft (~33.899,- Ft/m ²)	16.265.000,- Ft (~ 32.859,- Ft/m ²)
45 m ² Cívis Ház Zrt. telekhányada	1.400.000,- Ft + ÁFA (~31.111,- Ft/m ²)	1.530.000,- Ft + ÁFA (~34.000,- Ft/m ²)	1.465.000,- Ft + ÁFA (~32.556,- Ft/m ²)
Összesen	17.150.000,- Ft + 378.000,-Ft ÁFA	18.310.000,- Ft + 413.100,-Ft ÁFA	17.730.000,- Ft + 395.550,- Ft ÁFA

A Cívis Ház Zrt. nyilatkozatában hozzájárult az együttes értékesítéshez.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. 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 forintot értékhatárt.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése értelmében **a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.** A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. **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 pályáztatás, az árverés vagy a versengő ajánlatkérés. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom az ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítését az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított együttes forgalmi értéknek megfelelő 17.730.000,- Ft összegű induló licitár megjelölésével.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási köreiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően **a települési**

önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a és 3. sz. melléklete alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli a

I./ a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező a debreceni 8445 hrsz-ú, 736 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Rákóczi u. 21. szám alatti ingatlanból a

- a) debreceni 8445/A/4 hrsz-ú, 26 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 28 m² nagyságú telekhányadot),
- b) debreceni 8445/A/5 hrsz-ú, 29 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 31 m² nagyságú telekhányadot),
- c) debreceni 8445/A/6 hrsz-ú, 50 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 53 m² nagyságú telekhányadot),
- d) debreceni 8445/A/8 hrsz-ú, 21 m² nagyságú, „egyéb” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet,
- e) a debreceni 8445 hrsz-ú, 736 m² nagyságú telekterület 521/1000-ed tulajdoni hányadát, mely megfelel 383 m² üres telekterületnek, továbbá

II./ a Cívis Ház Zrt. hozzájárulásával a Zrt. tulajdonát képező debreceni 8445/A/7 hrsz-ú, 42 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Rákóczi u. 21. szám alatti, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 45 m² nagyságú telekhányadot).

Az I. pontban felsorolt valamennyi ingatlan tekintetében a Magyar Államot, valamint az I. pont a)- d) pontjában meghatározott ingatlanrészek tekintetében a Magyar Államot követően a Társasházat, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek értékesítésének módjaként árverést határoz meg és az ingatlanrészek együttes induló árát (kikiáltási árát) 17.730.000,- Ft (áfamentes) + 395.550,- Ft ÁFA (az 1./ II. pontban szereplő ingatlan vételárára eső ÁFA) összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek vevőjének kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő köteles

- a) az adásvételi szerződés elkészíttetésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4025 Debrecen, Barna u. 23.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 15 napon belül,
- b) 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 megfizetni.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a döntésről a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját értesítse,
- b) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint
- c) az adásvételi szerződést - a véleményezését követően - aláírásra készítse elő.

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, 2022. május 19.

Racsmány Gyula
osztályvezető