

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	A DEXIUM Kft. és a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. tulajdonát képező, valamint egyes önkormányzati és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok cseréje
Iktatószám:	VAGY-11657/2023
Ügyintéző:	Illés-Dési Orsolya
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.06.15
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	1. melléklet: Helyszínrajz – Csapó utca 2. melléklet: Helyszínrajz – Révész tér 3. melléklet: Változási vázrajz

A csere következtében az érintett ingatlanok tulajdonjoga az alábbiak szerint alakul:

Ingotlan címe	Hrsz.	Ingotlan területe (m2)	Megnevezés	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Tulajdoni illetőség területe (m2)
Széchenyi u. 14.	9080	5 781	beépítetlen terület	Önkormányzat	5030/5781	5 030
				Cívis Ház Zrt.	751/5781	751
Széchenyi u. 16.	9081	378	saját használatú út	Önkormányzat	1/1	378
Arany János u. 7.	9111	227	lakóház, udvar	Önkormányzat	1/1	227
Fórum hőközpont	8439/2/B /20	1 073	hűtőtorony, gépház (épület)	FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt.	1049/1073	1 049
				Önkormányzat	24/1073	24
		24 183	földterület	Önkormányzat	6/24183	6
Csapó u. 19.	8471/1	3126	lakóház, udvar	Önkormányzat	542/1000	1693
				Társasház	298/1000	933
				DEXIUM Kft.	160/1000	500
Csapó u. 21.	8470	1 398	lakóház	DEXIUM Kft.	1/1	1398
Csapó u. 23.-25.-27.	8467	4 871	lakóház, udvar, gazdasági épület	DEXIUM Kft.	4696/4871	4696
				FÓRUM Bevásárlóközpont Zrt.	175/4871	175

A **Csapó u. 19.** szám alatti 8471/1 hrsz-ú ingatlan 702/1000-ed tulajdoni arányban az Önkormányzat tulajdonát képezi, mely 2193 m2 nagyságú földterületnek felel meg. Az ingatlan fennmaradó 298/1000-ed tulajdoni hányada a Társasház tulajdonában áll, mely 933 m2 nagyságú területnek felel meg.

A csere során a DEXIUM Kft. 160/1000-ed tulajdoni hányadot szerez a 8471/1 hrsz-ú ingatlanban, mely a fejlesztési területbe bevonni kívánt 500 m2 nagyságú területrésznek felel meg, és amelyet a későbbiekben össze kíván vonni a 8467 hrsz-ú ingatlannal. Az 500 m2 nagyságú területrésze épületet nem kíván építeni, legfeljebb a térszint alatt nyúlna be a parkolósínt. A területet zöldterületként fenntartja, nem keríti el és a Társasház részére továbbra is engedélyezi annak használatát, valamint az ingatlanon meglévő épületek adottságait (meglévő nyílászárók) a tervezés során figyelembe veszi, melyre vonatkozóan jogszabályi kötelezettsége is van.

A **Csapó u. 21.** szám alatti 8470 hrsz-ú ingatlant a debreceni 8474 hrsz-ú ingatlant illető útszolgalmi jog terheli, a Blaháné u. 8. szám alatti 8474 hrsz-ú ingatlan gépjárművel történő megközelítésének biztosítására, mivel az ingatlan a Blaháné utca felől csak személyi bejáratral rendelkezik. A Csapó u. 21. szám alatti ingatlan a cserében ezzel a teherrel vesz részt, melyről a Cserepartnereknek tudomása van és vállalták, hogy a fejlesztés során az ingatlan használóinak a gépjárműveik elhelyezésére vonatkozóan megoldást fognak találni.

A **Csapó u. 23.-25.-27.** szám alatti 8467 hrsz-ú ingatlan a – mellékletként csatolt – Deczki Geod Kft. által készített, 606003/2022. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a Csapó utca területe 219 m² nagyságú részének, valamint a Csapó u. 23., 25. és 27. szám alatti ingatlanok összevonásával alakul ki.

A változási vázrajz szerinti telekalakítás folyamatban van, a telekalakítási engedély véglegessé vált.

A telekalakításban részt vevő – a cserében nem érintett – többi ingatlan tekintetében a tulajdonviszonyok külön okiratban kerülnek rendezésre, mely alapján a telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásban átvezethető lesz.

A **Csapó u. 27.** szám alatti 8467 hrsz-ú ingatlanon lévő épület egyes épületrészei jelentős építészeti értékkel bírnak, ezért az épület helyi egyedi védelem alatt áll. A tervezett hasznosítás során az elkészített értékleltár szerinti védendő épületet meg kell tartani, az nem bontható el. A Cserepartnerek a védendő épület megtartásában és állagmegóvásában elkötelezettek.

A **Széchenyi u. 16.** szám alatti 9081 hrsz-ú ingatlan 269/379-ed tulajdoni arányban jelenleg az Önkormányzat tulajdonát képezi, így a cserében az ingatlanból a DEXIUM Kft. tulajdonát képező 110/379-ed tulajdoni hányad vesz részt.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a **cserében részt vevő ingatlanok és az ingatlanrészek forgalmi értékét** az alábbiak szerint állapították meg:

Ingatlan címe	Tulajdonos	Hrsz.	Megnevezés	Tulajdoni hányad	Tulajdoni illetőség területe (m2)	Tulajdoni illetőség fajlagos forgalmi értéke (Ft/m2)	Forgalmi érték (Ft)
Csapó u. 19.	Önkormányzat	8471/1	lakóház, udvar	160/1000	500	82 250	41 125 000
Csapó u. 21.	Önkormányzat	8470	lakóház	1275/1403	1 270	142 193	180 576 107
	Cívis Ház Zrt.			128/1403	128	142 193	18 209 994
kialakítás alatt álló Csapó u. 23.-25.-27.	Önkormányzat	8467	lakóház, udvar, gazdasági épület	4248/4871	4 248	139 760	593 701 597
	Cívis Ház Zrt.			623/4871	623	139 760	87 070 644
Cívis Ház Zrt. összesen:					751 m2		105 280 637
Önkormányzat összesen:					6 018 m2		815 402 703
Önkormányzat és Cívis Ház Zrt. összesen:					6 769 m2		920 683 340

Ingatlan címe	Tulajdonos	Hrsz.	Terület (m²)	Megnevezés	Tulajdoni hányad	Tulajdoni illetőség területe (m²)	Tulajdoni illetőség fajlagos forgalmi értéke (Ft/m²)	Forgalmi érték (Ft)
Széchenyi u. 14.	DEXIUM Kft.	9080	5 781	beépítetlen terület	1/1	5 781	151 750	877 266 750
Széchenyi u. 16.	DEXIUM Kft.	9081	378	saját használatú út	110/379	110	62 000	6 820 000
Arany János u. 7.	DEXIUM Kft.	9111	227	lakóház, udvar	1/1	227	62 000	14 074 000
Fórum hőközpont	FÓRUM BEVÁSÁRLÓ	8439/2/B/20	1 073	hűtőtorony, gépház (épület)	24/1073	24		24 434 800

	KÖZPONT Zrt.		24 183	földterület	6/24183	6		
			Hőközpont technológia					
DEXIUM Kft. és FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. összesen:						6 148		922 595 550

Az ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok és ingatlanrészek forgalmi értékének megállapítása során figyelembe vették a Cserepartnereket terhelő alábbi költségeket is:

- a Csapó u. 21., 23., 25. és 27. szám alatti beépített ingatlanok tekintetében az ingatlanokon található lakó- és melléképületek bontási költségeit,
- a Csapó u. 21. szám alatti ingatlanra bejegyzett átjárási szolgalmi jog biztosításával járó többlettköltségeket,
- a Csapó u. 27. szám alatti ingatlan tekintetében a védendő épület megóvási kötelezettségének terhét,
- Csapó u. 19. szám alatti ingatlan 500 m2 nagyságú területrésze vonatkozásában arra vonatkozó kötelezettséget, hogy a használati jogot továbbra is biztosítják a Társasház részére, valamint az ingatlanrészt nem kerítik el és a fejlesztés során legfeljebb a térszint alatt építik be.

A csereingatlanok piaci forgalmi értéke közötti különbözet: 1.912.210,-Ft.

A DEXIUM Kft. és a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. az értékkülönbség részükre történő megfizetésétől – mind az Önkormányzat, mind a Cívis Ház Zrt. tekintetében – eltekintenek, így a szóban forgó ingatlanok és ingatlanrészek tekintetében a **csereértéket – egyenértéken – 920.683.340,- Ft-ban javaslom megállapítani.**

A cserében részt vevő ingatlanokat és ingatlanrészeket az Önkormányzat és a Cívis Ház Zrt. részben áfamentesen, részben pedig fordított áfa megfizetésével, míg a Cserepartnerek minden ingatlant áfásan – egy részüket egyenes áfa, egy részüket fordított áfa megfizetésével – értékesítik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. 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.

Az 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 Ft-ot 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 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) az önkormányzat döntését

- mely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására,

- arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja, valamint

b) ingatlanok cseréje esetén a szerződő felek által aláírt csereszerződést.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati 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 előterjesztésben ismertetett ingatlanoknak és ingatlanrészeknek – a 606003/2022. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – egyenértéken, 920.683.340,- Ft értéken történő cseréjét.

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

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. 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 13. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 126/2015. (V. 27.) Korm. rendeletben foglaltakra

1./ csere útján együttesen értékesíti – a mellékelt, a Deczki Geod Kft. által készített, 606003/2022. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítási engedély ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – a Cívis Ház Zrt.-vel közösen az alábbi ingatlanokat és ingatlanrészeket a DEXIUM Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4029 Debrecen, Csapó u. 30. 4. em., képviseli: Tutor Lóránt ügyvezető) és a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. (székhely: 4029 Debrecen, Csapó u. 30. 4. em., képviseli: Tutor Lóránt vezérigazgató) vevők (a továbbiakban együtt: Cserepartnerek) részére, a tulajdonukat képező alábbi ingatlanok és ingatlanrészek tehermentes tulajdonjogának átruházása ellenében:

Ingatlan címe	Jelenlegi tulajdonos	Hrsz.	Terület (m2)	Megnevezés	Tulajdoni hányad	Tulajdoni illetőség területe (m2)	Tulajdonos a cserét követően
Csapó u. 19.	Önkormányzat	8471/1	3 126	lakóház, udvar	160/1000	500 (földterület)	160/1000-ed tulajdoni hányad: DEXIUM Kft. (A fennmaradó 542/1000-ed tulajdoni hányad az Önkormányzat és 298/1000-ed tulajdoni hányad a Társasház tulajdona marad.)
Csapó u. 21.	Önkormányzat	8470	1 398	lakóház	1275/1403	1 270	1/1-ed DEXIUM Kft.
	Cívis Ház Zrt.				128/1403	128	
kialakítás alatt álló Csapó u. 23.-25.-27.	Önkormányzat	8467	4 871	lakóház, udvar, gazdasági épület	4248/4871	4 248	4696/4871-ed tulajdoni hányad: DEXIUM Kft. és 175/4871-ed tulajdoni hányad: FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt.
	Cívis Ház Zrt.				623/4871	623	
Cívis Ház Zrt. összesen						751 m2	
Önkormányzat összesen:						6 018 m2	
Önkormányzat és Cívis Ház Zrt. összesen:						6 769 m2	

Ingatlan címe	Jelenlegi tulajdonos	Hrsz.	Terület (m2)	Megnevezés	Tulajdoni hányad	Tulajdoni illetőség területe (m2)	Tulajdonos a cserét követően
Széchenyi u. 14.	DEXIUM Kft.	9080	5 781	beépítetlen terület	1/1	5 781	5030/5781-ed tulajdoni hányad: Önkormányzat és 751/5781-ed tulajdoni hányad: Cívis Ház Zrt.

Széchenyi u. 16.	DEXIUM Kft.	9081	378	saját használatú út	110/379	110	1/1-ed Önkormányzat (az ingatlan 269/379-ed tulajdoni hányada már az Önkormányzat tulajdonát képezte)
Arany János u. 7.	DEXIUM Kft.	9111	227	lakóház, udvar	1/1	227	1/1-ed Önkormányzat
Fórum hőközpont	FÓRUM Bevásárlóközpont Zrt.	8439/2/B/20	1 073	hűtőtorony, gépház (épület)	24/1073	24	24/1073-ad tulajdoni hányad: Önkormányzat (A fennmaradó 1049/1073-ad tulajdoni hányad a FÓRUM BEVÁSÁRLÓ KÖZPONT Zrt tulajdona marad.)
			24 183	földterület	6/24183	6	6/24183-ad tulajdoni hányad: Önkormányzat
DEXIUM Kft. és FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. összesen:						6 148 m2	

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok és ingatlanrészek tekintetében

- a) a csereértéket – egyenértéken – 920.683.340,- Ft összegben állapítja meg,
- b) az Önkormányzat és a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező ingatlanok értékesítése részben áfamentesen, részben fordított áfa megfizetésével, míg a Cserepartnerek esetében minden ingatlant érintően áfásan – egy részük egyenesen áfás, egy részük fordított áfa megfizetésével – történik,
- c) csereügylet megkötése az Önkormányzat tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott kötelező önkormányzati közfeladat ellátását biztosítja, és
- d) a csereszerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

3./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a Cívis Ház Zrt.-t, a DEXIUM Ingatlanfejlesztő Kft.-t és a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt.-t értesítse és a csereszerződést készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

4./ 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, 2023. június 15.

Dr. Papp László
polgármester