

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Varga u. 32. és Vígkedvű Mihály u. 39. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	VAGY-84436- /2022
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője részére Erdei Edit, a Cívis Ház Zrt. Vezérigazgatója részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022. augusztus 11.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	Szabályozási terv (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

A debreceni 9615 hrsz-ú, a valóságban Debrecen Varga u. 32. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Cívis Ház Zrt. közös tulajdonát képezi a 9615/A/8 hrsz-ú, „egyéb helyiség” megnevezésű, jelenleg üresen álló épületrész. A teljes ingatlan 1207 m² nagyságú, melyen egy 8 albetétet tartalmazó társasház áll, ebből 7 magántulajdonban van.

A 9615/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, 178 m² nagyságú albetét 78/178-ad része a Cívis Ház Zrt., 100/178-ad része az Önkormányzat tulajdonát képezi. Az Önkormányzat tulajdonában lévő rész is a Cívis Ház Zrt. vagyonkezelésében van. Az albetéthez az osztatlan közös tulajdonból 258/1108-ad eszmei hányadrész tartozik.

A valamikor műhelyként használt épületrész leromlott műszaki állapotú, elsősorban annak köszönhetően, hogy eredetileg is melléképületként került megépítésre, elkülönülve az utcafronti, stabil kivitelben létrehozott főépülettől. Az ingatlanrész bérbeadás céljára történő felújítása nem gazdaságos.

A Debrecen, Varga u. 32. szám alatti ingatlannal közvetlenül határos a Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. (ingatlan-nyilvántartás szerint Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 53.) szám alatti, 9587 hrsz-ú, 444 m² nagyságú, „kivett üzem” megnevezésű ingatlan, melynek 143/441-ed tulajdoni hányada az Önkormányzat, míg 298/441-ed tulajdoni hányada a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képezi.

Az ingatlanon önkormányzati tulajdonú felépítmény nem található, a felépítmények teljes egészében a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képezik. Az épület leromlott műszaki állapotára tekintettel veszélyes állapotú minősítést kapott. Bérbeadásra már nem alkalmas, gazdaságosan nem helyreállítható.

Tájékoztatom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a korábban hatályos szabályozási terv szerint a Debrecen, Varga u. 34. szám alatti, 9616 hrsz-ú ingatlant és a Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. és 41. szám alatti, 9586 és 9587 hrsz-ú ingatlanokat utcanyitás érintette. A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlanokat a fenti szabályozás már nem érinti, így a Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. szám alatti ingatlan területe változatlan marad.

Az ingatlanokra vonatkozó szabályozási terv kivonata jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Az ingatlanok forgalmi értékét a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint határozták meg:

	Önkormányzat	Cívis Ház Zrt.
Varga u. 32.		
Egyéb helyiség	9.110.000,-Ft (áfamentes)	7.105.000,- Ft + áfa
Telekhányad	9.605.000,- Ft (áfamentes)	7.480.000,- Ft + áfa
Vígkedvű Mihály u. 39.		
Épület (üzem)	-	32.815.000,- Ft + áfa
Telek	10.610.000,-Ft (áfamentes)	22.105.000,- Ft + áfa
Összesen:	29.325.000,- Ft (áfamentes)	69.505.000,- Ft + 18.766.350,- Ft áfa
Összesen:	98.830.000,- Ft + 18.766.350,- Ft áfa	

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a 191/2022. (05.27.) számú határozatában engedélyezte, hogy a Cívis Ház Zrt. megbízást adjon az Önkormányzat részére a Debrecen, Varga u. 32. szám alatti ingatlan 78/178-ad tulajdoni hányadának, valamint a Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. szám alatti ingatlan 298/441-ed tulajdoni hányadának az Önkormányzat értékesítési eljárása keretében történő értékesítésére a fent meghatározott minimális eladási árakon.

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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) 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.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint **a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházta át.** Tekintettel arra, hogy az ingatlanok együttes értéke a 80 millió Ft-ot meghaladja, az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanrészek értéke azonban az értékhatár alatt van, az értékesítésre történő kijelölről szóló döntés meghozatala a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

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. §-a és 3. melléklete tartalmazza.

A fentiekre tekintettel javaslom az ingatlanok árverés útján történő együttes értékesítését az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított együttes forgalmi értéknek megfelelő 98.830.000,-Ft + 18.766.350,-Ft áfa (a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező ingatlanrészek vételárára eső áfa) összegű induló licitár megjelölésével.

II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 körzeteiről, 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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-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. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli

I./ a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

a) debreceni 9615 hrsz-ú, 1207 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Varga u. 32. szám alatti ingatlanból a debreceni 9615/A/8 hrsz-ú, 178 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű üres társasházi albetét 100/178-ad tulajdoni hányadát a hozzá tartozó 158 m² nagyságú telekhányaddal,

b) debreceni 9587 hrsz-ú, 444 m² területű, „kivett üzem” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. (ingatlan-nyilvántartás szerint Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 53.) ingatlan 143/441-ed tulajdoni hányadát az azt megtestesítő 144 m² nagyságú telekhányaddal, továbbá

II./ a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának engedélyével a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező

a) debreceni 9615 hrsz-ú, 1207 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Varga u. 32. szám alatti ingatlanból a debreceni 9615/A/8 hrsz-ú, 178 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű üres társasházi albetét 78/178-ad tulajdoni hányadát a hozzá tartozó 123 m² nagyságú telekhányaddal,

b) a debreceni 9587 hrsz-ú, 444 m² területű, „kivett üzem” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. (ingatlan-nyilvántartás szerint Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 53.) szám alatti ingatlan 298/441-ed tulajdoni hányadát az azt megtestesítő 300 m² nagyságú telekhányaddal, továbbá

c) a debreceni 9587 hrsz-ú, 444 m² területű, „kivett üzem” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. (ingatlan-nyilvántartás szerint Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 53.) szám alatti ingatlanon álló felépítményt.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok együttes induló árát (kikiáltási árát) 98.830.000,-Ft (áfamentes) + 18.766.350,-Ft áfa (az 1./II. pontban meghatározott ingatlanok vételárára eső áfa) összegben határozza meg.

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

a) az árverési vevő köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztályára (4025 Debrecen, Barna u. 23.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 15 napon belül,

b) az árverési vevő köteles 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,

c) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanok tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) a döntésről a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját értesítse,

b) az árverést bonyolítsa le,

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről, valamint

c) az adásvételi szerződést - a véleményezését követően - aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés elkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2022. augusztus 11.

Racsmány Gyula
osztályvezető