

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	„A Debrecen, Varga u. 32. és Vígkedvű Mihály u. 39. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítése” tárgyú 129/2022. (VIII. 18.) TB határozat módosítása
<b>Iktatószám:</b>	VAGY-84436/2022
<b>Ügyintéző:</b>	Zám Andrea
<b>Feladatot jelent:</b>	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
	Erdei Edit, a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója
	részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2022. november 7.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási terv kivonata (az előterjesztés 1. melléklete)</a>
	<a href="#">129/2022. (VIII. 18.) TB határozat (az előterjesztés 2. melléklete)</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

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 m<sup>2</sup> nagyságú, melyen egy 8 albetétet tartalmazó társasház áll, ebből 7 magántulajdonban van.

A 9615/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, 178 m<sup>2</sup> 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 albetétéhez 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 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett üzem” megnevezésű ingatlan, melynek 143/441-ed hányada az Önkormányzat, míg 298/441-ed 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.

Az ingatlanokra vonatkozó szabályozási terv kivonata jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

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

	<b>Önkormányzat</b>	<b>Cívis Ház Zrt.</b>	<b>Önkormányzat és Cívis Ház Zrt. együttesen</b>
<b>Varga u. 32.</b>			
Egyéb helyiség	9.110.000,-Ft (áfamentes)	7.105.000,-Ft + áfa	
Telekhányad	9.605.000,-Ft (áfamentes)	7.480.000,-Ft + áfa	
<b>Összesen</b>	<b>18.715.000,-Ft (áfamentes)</b>	<b>14.585.000,-Ft + áfa</b>	<b>33.300.000,-Ft + (3.937.950,-Ft áfa)</b>
<b>Vígkedvű Mihály u. 39.</b>			
Épület (üzem)	-	32.815.000,- Ft + áfa	
Telek	10.610.000,-Ft (áfamentes)	22.105.000,- Ft + áfa	
<b>Összesen:</b>	<b>10.610.000,-Ft (áfamentes)</b>	<b>54.920.000,-Ft + áfa</b>	<b>65.530.000,-Ft + (14.828.400,-Ft áfa)</b>

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a 191/2022. (05.27.) számú határozatában döntött arról, hogy a Cívis Ház Zrt. adjon megbízást 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 Tulajdonosi Bizottság 129/2022. (VIII. 18.) TB határozatával árverés útján történő együttes értékesítésre jelölte ki a bemutatott ingatlanrészeket, melyek együttes induló árát 98.830.000,- Ft (áfamentes) + 18.766.350,- Ft áfa összegben határozta meg. A hivatkozott TB határozat jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.**

**A Cívis Ház Zrt. azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a fentiekben ismertetett ingatlanrészek ne együttesen, hanem külön kerüljenek értékesítésre, melyhez a 129/2022. (VIII. 18.) TB határozat módosítása szükséges.**

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 (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 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.**

A Vagyonrendelet 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 Vagyonrendelet 27. §-a és 3. melléklete tartalmazza.

Fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy a 129/2022. (VIII. 18.) TB határozatot módosítsa és az ingatlanok árverés útján történő külön értékesítését az alábbi összegű induló licitárak megjelölésével támogassa:

- a) Debrecen, Varga u. 32. szám alatti ingatlanrész esetében: 33.300.000,- Ft + 3.937.950,- Ft áfa (a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező ingatlanrész vételárára eső áfa),
- b) Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. szám alatti ingatlanrész esetében: 65.530.000,- Ft + 14.828.400,- Ft áfa (a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező ingatlanrész vételárára eső áfa).

**Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.**

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága 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./** módosítja „A Debrecen, Varga u. 32. és Vígkedvű Mihály u. 39. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítése” tárgyú 129/2022. (VIII. 18.) TB határozat 1./-4./ pontját az alábbiak szerint:

„**1./** értékesítésre kijelöli

**I./** a debreceni 9615 hrsz-ú, 1207 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Varga u. 32. szám alatti ingatlanból a debreceni 9615/A/8 hrsz-ú, 178 m<sup>2</sup> nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű üres társasházi albetét

a) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 100/178-ad tulajdoni hányadát a hozzá tartozó 158 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányaddal, valamint

b) Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 78/178-ad tulajdoni hányadát a hozzá tartozó 123 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányaddal,

**II./** a debreceni 9587 hrsz-ú, 444 m<sup>2</sup> területű, „kivett üzem” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 39. (ingatlan-nyilvántartás szerint Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 53.) szám alatti ingatlanból

a) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 143/441-ed tulajdoni hányadot az azt megtestesítő 144 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányaddal, valamint

b) a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 298/441-ed tulajdoni hányadot az azt megtestesítő 300 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányaddal, továbbá az ingatlanon álló felépítményt.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg és

a) az 1./I./ pontban meghatározott ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 33.300.000,- Ft + 3.937.950,- Ft áfa (az 1./I./b) pontban meghatározott ingatlanrész vételárára eső áfa) összegben,

b) az 1./II./ pontban meghatározott ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 65.530.000,- Ft + 14.828.400,- Ft áfa (az 1./II./b) pontban meghatározott ingatlanrész vételárára eső áfa) összegben

határozza meg.

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok vevőjének/vevőinek kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevő(ke)t azzal, hogy

a) az árverési vevő köteles a teljes vételárból az 1./I./a) pontban és 1./II./a) 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./I./b) pontban és 1./II./b) pontban meghatározott ingatlanra eső vételárat a Cívis Ház Zrt. részére, az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben megfizetni,

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

**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 nyilatkozat beszerzéséről, valamint

c) az adásvételi szerződést aláírásra készítse elő.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője”

2./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a Cívis Ház Zrt.-t (székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató) értesítse.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2022. november 10.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető