

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Rákóczi u. 11-13-15-17. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-12081/2022
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.04.14
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (Az előterjesztés 1. melléklete)
	Helyszínrajz (Az előterjesztés 2. melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) értékesíteni kívánja a **Debrecen, Rákóczi u. 11-13-15-17. szám** alatt található alábbi ingatlanrészeket.

I.

A Debrecen, **Rákóczi u. 11. szám** alatti, 8450 hrsz-ú, 2224 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan egy 14 albetétből álló Társasház.

A Társasházban 11 albetét magánszemélyek tulajdonában áll, és **3 albetét (8450/A/4, 8450/A/9 és 8450/A/10 hrsz.)** képezi az **Önkormányzat tulajdonát**, melyből a valóságban 2 albetét (8450/A/9 és a 8450/A/10 hrsz.) még 1999-ben elbontásra került, de ez a tény az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre, így ez esetben az Önkormányzat tulajdona ténylegesen az albetétekhez tartozó telekhányadnak felel meg.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az önkormányzati tulajdonú 3 társasházi albetét piaci forgalmi értékét:

Ingatlan helyrajzi száma	Albetét megnevezése	Albetét nagysága (m2)	Albetéthez tartozó eszmei hányadrész	Albetéthez tartozó földterület nagysága (m2)	Albetét jellege	Piaci forgalmi érték (Ft)
8450/A/4	lakás	62	62/928-ad	149	üres	15 250 250
8450/A/9	lakás	25	25/928-ad	60	lebontott	7 340 000
8450/A/10	lakás	34	34/928-ad	81	lebontott	9 909 750
Összesen:						32 500 000

II.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a 8449 hrsz-ú, 2600 m² területű, „garázs, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, **Rákóczi u. 13. szám** alatti ingatlan. Az ingatlanon a felépítmények elbontásra kerültek.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét **341.080.000,-Ft (131.185,-Ft/m2)** összegben állapították meg.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „műemléki környezet és régészeti lelőhely” jogi jelleg bejegyzés szerepel az ingatlanon, mely az ingatlanhoz kapcsolódó ténynek minősül, de nem akadályozza az értékesítést.

A műemléki környezet általában a védetté nyilvánított műemlékkel közvetlenül határos ingatlanokat, valamint a kapcsolódó közterületszakaszok és a közterületszakaszokkal határos ingatlanokat jelenti. A műemléki környezet területén minden változtatást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

Műemléki környezetnek minősülő ingatlan esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) szerinti - műemlék ingatlanokra vonatkozó - állami elővásárlási jog nem áll fenn, azonban az ingatlan forgalmi értékére tekintettel, az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) rögzített elővásárlási jog megilleti a Magyar Államot a későbbiekben ismertetettek szerint.

A régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a Kötv. és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet alapján, valamint az e rendeletben meghatározott örökségvédelmi engedéllyel végezhető.

III.

A Debrecen, **Rákóczi u. 15. szám** alatti, 8448 hrsz-ú, 1234 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű társasházi ingatlan telekterületének 417/1000-ed tulajdoni hányada társasházi tulajdon, mely 515 m² nagyságú utcafronti telekrésznek felel meg, míg **583/1000-ed tulajdoni hányada az Önkormányzat tulajdonát képezi és 719 m² nagyságú hátsó telekrésznek felel meg.**

A Társasház 11 albetétből áll, ebből

- 3 albetét (8448/A/1, a 8448/A/2 és a 8448/A/3 hrsz.) magántulajdonban van,
- **1 albetét (8448/A/8 hrsz.) a Cívis Ház Zrt. tulajdona,** és
- **7 albetét (8448/A/4, 8448/A/5, 8448/A/6, 8448/A/7, 8448/A/9, 8448/A/10 és 8448/A/11 hrsz.) önkormányzati tulajdon.**

Az önkormányzati tulajdonú albetétekből 3 albetét (8448/A/6, 8448/A/7 és a 8448/A/11 hrsz.) már lebontásra került, a többi üres. A Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 32 m² nagyságú helyiség is üresen áll.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészek piaci forgalmi értékét:

Ingatlan helyrajzi száma	Albetét megnevezése	Albetét nagysága (m2)	Albetéthez tartozó eszmei hányadrész	Albetéthez tartozó földterület nagysága (m2)	Albetét jellege	Piaci forgalmi érték (Ft)
8448 hrsz. 583/1000-ed tulajdoni hányad, azaz 719 m ² földterület	-	-	-	-	-	87 970 000
8448/A/4	lakás	54	54/391-ed	71	üres	17 834 500
8448/A/5	lakás	20	20/391-ed	26	üres	4 376 000
8448/A/6	lakás	34	34/391-ed	45	lebontott	5 641 000
8448/A/7	lakás	23	23/391-ed	30	lebontott	3 760 500
8448/A/9	egyéb helyiség	97	-	-	üres (pince)	6 475 000
8448/A/10	egyéb helyiség	27	-	-	üres (tárolók)	1 033 000
8448/A/11	egyéb helyiség	17	-	0	lebontott	
Összesen:						127 090 000

A Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy hozzájárul a tulajdonában lévő Debrecen, Rákóczi u. 15. szám alatti, **8448/A/8 hrsz-ú**, 32 m² nagyságú üres ingatlanok az önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal együtt történő értékesítéséhez azzal, hogy az ingatlan **induló licitára 8.775.000,-Ft + áfa** összegben kerüljön meghatározásra.

IV.

A Debrecen, **Rákóczi u. 17. szám** alatti, 8447 hrsz-ú, 1513 m² területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan társasház.

Az ingatlan telekterületének (1513 m²) 388/1000-ed tulajdoni hányada, azaz **587 m² nagyságú hátsó beépítetlen telekrész az Önkormányzat tulajdonát képezi**, míg 612/1000-ed tulajdoni hányadnak megfelelő utcafronti 926 m² nagyságú területrésze a Társasház tulajdona.

A társasház 7 albetétből áll, melyből **3 lakás (8447/A/1, 8447/A/4 és 8447/A/5 hrsz.) az Önkormányzat tulajdona**. A 3 lakásból 2 lakott, 1 üres.

Az ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az önkormányzati tulajdonú üres ingatlanrészek piaci forgalmi értékét:

Ingatlan helyrajzi száma	Albetét megnevezése	Albetét nagysága (m2)	Albetéthez tartozó eszmei hányadrész	Albetéthez tartozó földterület nagysága (m2)	Albetét jellege	Piaci forgalmi érték (Ft)
8447 hrsz. 388/100-ed tulajdoni hányad, azaz 587 m ² földterület	-	-	-	-	-	71 820 450
8447/A/5	lakás	63	63/388-ad	150	üres	23 480 250
Összesen:						95 300 700

A hatályos Szabályozási Terv az I.-IV. pontban szereplő ingatlanokat is magába foglaló tömbre Lk-B/3 kisvárosias lakózóna területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlanok civil építészeti karakter mellett, nem kialakult építési övezetben, zártosuló beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal és 50%-os mértékben, max. 10 m építménymagassággal építhetők be.

A településképi védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet értelmében a Debrecen, Rákóczi u. 11., a 15. és a 17. szám alatti ingatlanok helyi védettek, valamint a Rákóczi utca felőli utcafronti földszinti épületek helyi egyedi védelem alá tartoznak, ezért az ingatlanokat érintő bármilyen építési tevékenység megkezdése előtt értékvédelmi vizsgálatot kell készíttetni. A tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani, az nem bontható el.

Az I.-IV. pontban szereplő ingatlan és ingatlanrészek együttes piaci forgalmi értékét az alábbi táblázat foglalja össze:

Ingatlan címe	Önkormányzat tulajdona (hrszt.)	Cívis Ház Zrt. tulajdona (hrszt.)	Piaci forgalmi érték (nettó Ft)	
			Cívis Ház Zrt.	Önkormányzat
Rákóczi u. 11.	8450/A/4			32 500 000 (áfamentes)
	8450/A/9			
	8450/A/10			
Rákóczi u. 13.	8449			341 080 000 (áfamentes)
Rákóczi u. 15.	8448 hrszt 583/1000-ed tulajdoni hányada, azaz 719 m ² földterület			127 090 000 (áfamentes)
	8448/A/4			
	8448/A/5			
	8448/A/6			
	8448/A/7			
		8448/A/8	8 775 000 + áfa	
	8448/A/9			
	8448/A/10			
	8448/A/11			
Rákóczi u. 17.	388/100-ed tulajdoni hányad, azaz 587 m ² földterület			95 300 700 (áfamentes)
	8447/A/5			
Összesen:			8 775 000 + 2 369 250 Ft áfa	595 970 700 (áfamentes)
Összesen:		604 745 700 + 2 369 250 Ft áfa		

Az 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 **a Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése értelmében a **tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg**. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – a **40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő értékesítésének formái az árverés, a versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Tekintettel az ingatlanok együttes forgalmi értékére, versenyeztetés útján értékesíthetők.

A fentiekre tekintettel javaslom az ingatlanok árverés útján történő együttes értékesítését az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított együttes forgalmi értéknek megfelelő 604.745.700,-Ft + 2.369.250,-Ft áfa (a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 8448/A/8 hrsz-ú ingatlan vételárára eső áfa) 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 körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXXVIII. 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 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 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) a debreceni 8450 hrsz-ú, 2224 m² területű, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Rákóczi utca 11.** szám alatti ingatlanból a

aa) debreceni 8450/A/4 hrsz-ú, 62 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 149 m² telekhányaddal,

ab) debreceni 8450/A/9 hrsz-ú, 25 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 60 m² nagyságú telekhányad),

ac) debreceni 8450/A/10 hrsz-ú, 34 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 81 m² nagyságú telekhányad),

b) a debreceni 8449 hrsz-ú, 2600 m² területű, „garázs, udvar” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Rákóczi u. 13.** szám alatti ingatlant,

c) a debreceni 8448 hrsz-ú, 1234 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Rákóczi u. 15.** szám alatti ingatlanból

ca) 583/1000-ed tulajdoni hányadot képező telekrészt, mely 719 m² nagyságú hátsó telekrésznek felel meg,

cb) debreceni 8448/A/4 hrsz-ú, 54 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 71 m² telekhányaddal,

cc) debreceni 8448/A/5 hrsz-ú, 20 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 26 m² telekhányaddal,

cd) debreceni 8448/A/6 hrsz-ú, 34 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 45 m² nagyságú telekhányad),

ce) debreceni 8448/A/7 hrsz-ú, 23 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 30 m² nagyságú telekhányad),

cf) debreceni 8448/A/9 hrsz-ú, 97 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban üres pincehelyiséget,

cg) debreceni 8448/A/10 hrsz-ú, 27 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban üres tároló helyiséget,

ch) debreceni 8448/A/11 hrsz-ú, 17 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott albetétet.

d) debreceni 8447 hrsz-ú, 1513 m² területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Rákóczi u. 17.** szám alatti ingatlanból

da) 388/1000-ed tulajdoni hányadot képező telekrészt, mely 587 m² nagyságú hátsó beépítetlen telekrésznek felel meg,

db) debreceni 8447/A/5 hrsz-ú, 63 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 150 m² telekhányaddal, valamint

II. a Cívis Ház Zrt. hozzájárulásával a Zrt. tulajdonát képező debreceni **8448/A/8 hrsz-ú**, 32 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Rákóczi u. 15.** szám alatti üres ingatlant.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok együttes induló árát (kikiáltási árát) 604.745.700,-Ft (áfamentes) + 2.369.250,-Ft áfa (az 1./II. pontban meghatározott ingatlan vételárára eső áfa) összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy

a) az árverési vevő köteles 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 bruttó 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 köteles megfizetni,

c) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanok tekintetében a Magyar Államot, valamint az 1./I. ca) és da) pontokban meghatározott ingatlanrészek tekintetében a Magyar Államot követően a Társasházat, mint tulajdonostársat 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,

c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről,

d) 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 előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2022. április 14.

Racsmány Gyula
osztályvezető