

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Dr. Papp László polgármester
<b>Tárgy:</b>	
	Javaslat a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő Debrecen, Piac u. 39. szám alatti „Lábasház” értékesítésére
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-99605/2018
<b>Ügyintéző:</b>	
	Ozsvárt Veronika
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője Kováts Ákos, a Cívis Ház Zrt. Vezérigazgatója részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2018.06.21
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási terv-részlet (előterjesztés melléklete)</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Cívis Ház Zrt. osztatlan közös tulajdonát képezi a 9067 hrsz. alatti felvett, Debrecen, Piac u. 39. szám alatti, összesen 1086 m<sup>2</sup> alapterületű „lakóház” megnevezésű ingatlan az alábbi tulajdoni arányok szerint:

- Önkormányzat:	638/1084-ed tulajdoni hányad,
- Cívis Ház Zrt.:	446/1084-ed tulajdoni hányad.

A Cívis Ház Zrt. tulajdonában álló 446/1084-ed tulajdoni hányadból 88/1084-ed tulajdoni hányadnak az utcafronton található épületben lévő 88 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség, míg 358/1084-ed tulajdoni hányadnak az ingatlan hátsó udvari részében található úgynevezett „**Lábasház**” felel meg.

A háromszintes (pinceszint: 94 m<sup>2</sup>, földszint: 206 m<sup>2</sup>, I. emelet: 222 m<sup>2</sup>, II. emelet: 99 m<sup>2</sup>), mindösszesen 621 m<sup>2</sup> alapterületű épület korábban irodaházként, illetve oktatóközpontként működött.

A Cívis Ház Zrt.-hez megkeresés érkezett a „Lábasház” megvásárlására 85.000.000,-Ft+áfa összegben.

Az ajánlattevő az ingatlant turisztikai, valamint idegenforgalmi célokra kívánja hasznosítani, színvonalas és magas minőségű melegkonyhás vendéglátóhelyet, illetve szálláshelyet akar kialakítani. Az ingatlanon található épületek történetére, az azokhoz köthető tradíciókra tekintettel, Rickl József Antal, illetve Szabó Magda tiszteletére állandó kiállítóhelyet is tervez megvalósítani.

A „Lábasház” 2010 óta üresen áll. Műszaki állapota rendkívül rossz, a teljes gépészeti és elektromos rendszer cserére szorul, a pinceszinten, illetve az épületen belül néhol süllyedés jelei láthatóak. Az épület rendeltetésszerű használathoz annak teljes körű, mindenre kiterjedő felújítására volna szükség, ami előzetes költségbecslések alapján 150-200 millió forintba kerülne.

Tekintettel az ingatlan műemléki védettségére, az Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal a védendő értékek megóvása, illetve helyreállítására érdekében kötelezheti az ingatlan tulajdonosát az épület felújítására, helyreállítására, ebben az esetben a Cívis Ház Zrt.-nek kellene viselni az ezzel járó költségeket.

A „Lábasház” üresedése óta a Cívis Ház Zrt. bérbeadásra is hirdette 700.000.-Ft/hó + áfa irányadó bérleti díj ellenében, azonban annak műszaki állapota miatt a bérbevételre vonatkozóan nem volt érdeklődő az elmúlt években, illetve arra a későbbiekben sincs reális esély.

Az üresen állás ideje alatt is felmerülő biztosítási díj, építményadó, épületfelügyelet éves szinten mintegy 1-2 millió forint költséget jelent a Cívis Ház Zrt. számára. Az épület műszaki állapotának további állagromlása megelőzése miatt sürgősen mintegy 5-10 millió forint ráfordítás lenne szükséges.

**A Cívis Ház Zrt. által felkért ingatlanforgalmi szakértő szerint a „Lábasház” épülete és a hozzá tartozó telekhányad forgalmi értéke üres, használatba vehető és tehermentes állapotban 84.130.000,-Ft.**

Az üzlethelyiségek értékesítésének rendjét az Önkormányzat Közgyűlésének 134/2003. (VI. 26.) Kh. határozatával és az azt módosító 180/2003. (X. 16.) Kh. határozattal elfogadott bérbeadási koncepció határozza meg. A koncepció szerint az ingatlan értékesítés esetén az eladási ár nem lehet kevesebb, mint a tíz éves bérleti díj összege a hatályos helyiségkoncepció alapján kiszámolva. Nem lehet kevesebb az eladási ár az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéknél sem. A vételárba a bérleti jog ellenértéke nem számítható be.

Az eladások kapcsán vizsgálendő a jelenlegitől eltérő rendeltetés kialakításának gazdaságossága is. Amennyiben egy ingatlan elhelyezkedése, állaga, vagy egyéb oknál fogva nem jól hasznosítható, vagy a felújítása szükséges és az gazdaságtalan, abban az esetben az ingatlan az aktuális forgalmi értéken értékesíthető, akkor pedig, ha a helyiség üres, kezdeményezni lehet az eladását.

A koncepció alapján számított bérleti díj összege 691.950,-Ft/hó, mely 10 évre számítva 83.034.000,-Ft összegnek felel meg.

A 9067 hrsz.-ú ingatlanon kettő felépítmény áll. A Piac utcai utcafronti épület a „Rickl-ház”. A „Lábasház” nem közvetlenül a Piac utca utcafrontján, hanem az ingatlan Arany János utca felől megközelíthető hátsó telekhatárán helyezkedik el. Ezen a területen továbbá a tömbrehabilitáció részben már befejeződött.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága tárgyalta az ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és a 89/2018. (05.17.) számú határozatával egyetértett a „Lábasház” értékesítési szándékával.

A „Lábasház” hasznosítása, felújítása és a belváros fejlődése érdekében javaslom az ingatlanrész értékesítésének támogatását azzal, hogy az eladási ár nem lehet kevesebb, mint a hatályos helyiségkoncepció alapján számított tíz éves bérleti díj összege, valamint az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték összege. Így a határozati javaslatban a fentieknek megfelelően számított minimális vételár kerekített összeggel szerepel.

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

### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t**

A Közgyűlés

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. § alapján, figyelemmel a 134/2003. (VI. 26.) Kh. határozatra és a 180/2003. (X. 16.) Kh. határozatra

**1./** javasolja hogy a Cívis Ház Zrt. (4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.) a 9067 hrsz.-ú, a Debrecen, Piac u. 39. szám alatti, 1086 m<sup>2</sup> alapterületű „lakóház” megnevezésű ingatlanban meglévő 358/1084-ed tulajdoni hányadát, - mely az ingatlan hátsó telekhatárán található háromszintes, mindösszesen 621 m<sup>2</sup> alapterületű, „Lábasház” elnevezésű ingatlanrésznek felel meg - értékesítse nyilvános pályázati eljárás keretében 85.000.000,-Ft összegű minimális vételáron, mely összeg egyaránt meghaladja a hatályos helyiségkoncepció alapján számított tíz éves bérleti díj összegét, és a Cívis Ház Zrt. által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték összegét.

**2./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az 1./ pont szerinti döntésről a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t, valamint a Cívis Ház Zrt.-t értesítse.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

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

Debrecen, 2018. június 21.

Dr. Papp László  
polgármester