

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, 01476/2 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-105073/2020
<b>Ügyintéző:</b>	
	Lócska Tamás
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester  Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási Terv - részlet (Az előterjesztés 1. számú melléklete)</a>
	<a href="#">Szabályozási Terv - részlet (Az előterjesztés 2. számú melléklete)</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

DMJV Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartás szerint 01476/2 hrsz-ú, „általános iskola, rét, szántó, erdő” megnevezésű, 1 ha 3304 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen-Haláp térségében található, egykori Állóhegyi Iskola ingatlana.

A tulajdonosi lap szerint:

- az iskola területe 2807 m<sup>2</sup>
- a rét 4 minőségi osztályú, 1717 m<sup>2</sup> nagyságú és 1.73 AK értékű,
- a szántó 6 minőségi osztályú, 5817 m<sup>2</sup> nagyságú és 7.91 AK értékű,
- az erdő 4 minőségi osztályú, 2963 m<sup>2</sup> nagyságú és 2.67 AK értékű.

Tájékoztatom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy szóban forgó ingatlanon található volt Általános Iskola épülete 2001 óta elhagyatottan áll, ezért az épület és a hozzá tartozó ingatlan rendkívül leromlott állapotban van.

A „kivett általános iskola” megnevezésű, 2807 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt nem választható le az ingatlanról, tekintettel arra, hogy a Szabályozási Terv szerint védelmi rendeltetésű erdőzónában épületet és a működéshez szükséges építményeket legalább 5 ha területen szabad létesíteni, ami jelentősen meghaladja az ingatlan nagyságát.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan több, mint 1 ha területrésze termőföld, az ingatlan kizárólag földművesnek minősülő személy részére értékesíthető.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők **26.540.000,-Ft (áfa mentes)** összegben állapították meg az ingatlan forgalmi értékét.

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 40 millió forint és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A rendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályázat vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 10. §-a szerint **a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.** A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár csak abban az esetben szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, mely mértékének megállapításakor a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

A Törvény 13. § (1) bekezdése értelmében **a tulajdonszerzési jogosultság feltétele**, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási

kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

A Törvény 14. § szerint a **tulajdonszerzési jogosultság további feltétele**, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Törvény 16. § szerint a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - **300 hektár mértékig szerezheti meg (földmaximum)**. A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - **legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum)**.

A Törvény 18. §-a tételesen meghatározza a termőföld eladása esetén **elővásárlásra jogosultak sorrendjét**.

A Törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében **nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez**.

Javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy a 01476/2 hrsz-ú, „általános iskola, rét, szántó, erdő” megnevezésű, 1 ha 3304 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen-Haláp térségében található, egykori Állóhegyi Iskola ingatlan árverés útján kerüljön értékesítésre a szakértők által megállapított forgalmi értékeknek megfelelő **26.540.000,-Ft (áfa mentes)** induló licitár megjelölésével.

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

## **Határozati javaslat**

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi CXXII. törvény 5 § 7 pontja, a 10 § (1) és (4) bekezdés, a 13 § (1) bekezdés, a 14 §-a, a 16 § (1) és (2) bekezdés, a 18 - 22 §-a, a 36 § (1) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a alapján

**1./** értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 01476/2 hrsz-ú, „általános iskola, rét, szántó, erdő” megnevezésű, 1 ha 3304 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen-Haláp térségében található, egykori Állóhegyi Iskolát a hozzá tartozó mezőgazdasági területekkel.

**2./** A 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt. Az ingatlan tekintetében a Magyar Államot, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben felsoroltakat elővásárlási jog illeti meg.

**3./** A 1./ pontban meghatározott ingatlan induló árát **26.540.000,-Ft (áfa mentes)** összegben határozza meg azzal, hogy az árverési vevő köteles az adásvételi szerződés elkészítésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 15 napon belül, valamint a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

**4./** Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy az árverést a 1./-3./ pontban foglaltaknak megfelelően bonyolítsa le, gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint az adásvételi szerződést a véleményezését követően aláírásra készítse elő, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** az árverés lebonyolításáért és a nyilatkozatok beszerzéséért: azonnal  
a szerződés előkészítéséért és aláírásáért: a szerződés véleményezését követően azonnal

**Felelős:** az árverés lebonyolításáért, a nyilatkozatok beszerzéséért és a szerződés előkészítéséért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője  
a szerződés aláírásáért: a polgármester.

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2020. június 25.

Tisztelettel

/:Racsmány Gyula:/  
osztályvezető