

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula
Tárgy:	Az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben található egyes ingatlanok és ingatlanrészek tulajdonjogának csere útján történő megszerzése
Iktatószám:	VAGY-546/2019
Ügyintéző:	Fazekas-Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság

Mellékletek:		
	Az ingatlanokat tartalmazó táblázat	

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a helyi gazdaság fejlesztése, a városban lakók életminőségének javítása, a település ipari kultúrájának fejlődése és a foglalkoztatás elősegítése érdekében ösztönözni kívánja a Magyarországon székhellyel, vagy fiókteleppel rendelkező vállalkozásoknak Debrecen Megyei Jogú Város közigazgatási területén való letelepedését, a vállalkozások fejlesztését, munkahelyteremtésre irányuló beruházások megvalósítását.

Magyarország Kormánya az 58/2018. (III. 26.) Korm. rendeletében Debrecen Megyei Jogú Város külterületén, az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben ipari telephely kialakításával és a területen megvalósuló munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügygyé nyilvánításáról, valamint az 1147/2018. (III. 26.) Korm. határozatában egyes Debrecen Megyei Jogú Város külterületén található földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról döntött. A hivatkozott kormánydöntések végrehajtása érdekében az Önkormányzat meg kívánja szerezni az érintett területek tulajdonjogát.

Az Önkormányzat az ingatlanok megvásárlásával és befektető részére történő továbbértékesítésével a Debrecen Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában meghatározott fejlesztési elképzeléseit, településfejlesztési céljait kívánja megvalósítani.

Az ingatlanok megvásárlására vonatkozóan befektetői érdeklődés mutatkozik vállalkozási környezet fejlesztése, munkahelyteremtés céljából.

Felmerült annak a lehetősége is, hogy egyes ingatlantulajdonosok az ingatlanjuk tulajdonjogáért cserébe csereingatlan biztosítását kérik, melyhez megfelelő cserealap szükséges.

A fentiek megvalósítása céljából az Önkormányzat Közgyűlése a 155/2018. (VIII. 30.) határozatával felhatalmazást adott Polgármester Úr részére, hogy az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben található egyes ingatlanok és ingatlanrészek (a továbbiakban: Ingatlanok) tulajdonjogának Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére, csere útján történő megszerzése érdekében – cserealap biztosítása céljából – a terület környezetében található, az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft. tulajdonát képező, valamint a Magyar Állam tulajdonát képező, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet tulajdonosi joggyakorlásában álló ingatlanok megvásárlására vonatkozóan tárgyalásokat folytasson és a tárgyalások eredményeként adásvételi szerződéseket kössön.

Az Önkormányzat Közgyűlése a 184/2018. (X. 11.) határozatával kinyilvánította vételi szándékát a Magyar Állam tulajdonát képező, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet tulajdonosi joggyakorlásában, valamint a Debreceni Egyetem és a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal vagyonkezelésében álló, egyes ingatlanokra és ingatlanrészre 989.096.840,- Ft vételár ellenében. Az adásvételi szerződések létrejöttek, az Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A fentiekre tekintettel az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése érdekében a mellékelt táblázatokban szereplő ingatlancseréket, valamint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezettől megvásárolt ingatlanok tekintetében a mellékelt változási vázrajzok szerinti telekalakításokat készítettük elő.

Tájékoztatom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a csereszerződések a folyamatban lévő telekalakítások ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően lépnek hatályba.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. §

(5) bekezdés c) pontja alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát 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. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés figyelembe vételével - a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályázatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés c) pontja szerint az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

A fentiek esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt, azaz a 25 millió Ft-ot meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján az eljárás a helyi önkormányzat kérelmére indul. A 3. § (1) bekezdése alapján a kérelemhez mellékelni kell a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését, amely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására.

Tekintettel arra, hogy a Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át, a mellékelt táblázatok csak a 40 millió Ft forgalmi értéket meg nem haladó értékű, a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozó ingatlancseréket tartalmazzák. A 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlancserékre vonatkozó döntés meghozatala a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.

A leírtak ismeretében javaslom a mellékelt táblázatban foglalt ingatlancserék megvalósítását.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a leírtak ismeretében a határozati javaslatról dönten szíveskedjen

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és 107. §-a, a 108/A. § (1) bekezdés c) pontja, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) – (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése a) pontja alapján, figyelemmel az 58/2018. (II. 26.) Korm. rendeletben és az 1147/2018. (III. 26.) Korm. határozatban foglaltakra

1./ az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet kialakítása, vállalkozási környezet fejlesztése, munkahelyteremtés céljából úgy dönt, hogy a mellékletként csatolt változási vázrajzok szerinti telekalakítások ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben található egyes ingatlanok és ingatlanrészek tulajdonjogának csere útján történő megszerzése érdekében csereszerződéseket köt az 1. számú mellékletben foglaltak szerint.

2./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az 1./ pontban foglalt döntésről az ingatlanok tulajdonosait értesítse, a csereszerződéseket készítse elő és felhatalmazza a Polgármestert a csereszerződések aláírására, valamint a csereügyletek jóváhagyására vonatkozó kérelmek benyújtására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatalhoz.

Határidő: azonnal

Felelős: az értesítésekért és a csereszerződések előkészítéséért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

a csereszerződések aláírásáért és a csereügyletek jóváhagyására vonatkozó kérelmek benyújtásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2019. december 5.

Racsmány Gyula
osztályvezető