

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A debreceni 0253/15 hrsz.-ú ingatlan vevőkijelölés útján történő értékesítése és a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t érintő alapítói jogkörben való döntéshozatal
Iktatószám:	
	VAGY-3893/2024
Ügyintéző:	
	Romhányi Anikó
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester  Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője  részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

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

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 0253/15 hrsz.-ú, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, 1037 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban a debreceni Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant ipari területként (Gip/1) szabályozza. Az ingatlanra vonatkozó Szabályozási Terv-részlet a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné az ingatlant megvásárolni.

A DING Kft. 2018. október 12. napján adásvételi előszerződést, 2019. szeptember 24. napján pedig végleges adásvételi szerződést kötött a BMW Manufacturing Hungary Kft.-vel. Az előszerződés hatályban lévő rendelkezései teljesítésének feltétele, hogy a DING Kft. a tárgyi ingatlan tulajdonjogával rendelkezzen.

Az ingatlan a későbbiekben - az adásvételi előszerződés feltételeinek teljesítése érdekében - a DING Kft. által értékesítésre kerül a BMW Manufacturing Hungary Kft. részére 9,45 EUR/m<sup>2</sup> + ÁFA áron.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét **3.415.000,- Ft (3.293,-Ft/m<sup>2</sup>) + Áfa** összegben határozták meg.

Az ingatlanon kivitelezésre került egy - a csapadékvíz-elvezető rendszer részét képező - áteresz (a továbbiakban: áteresz). A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonában állhat. Az ingatlanon található áteresz – mint víziközmű – tehát az ingatlan értékesítését követően is az Önkormányzat tulajdonában marad.

Az ingatlan 219 m<sup>2</sup> területű részére - az ott található csapadékvíz-vezeték létesítményei, illetve a hozzá tartozó biztonsági övezet vonatkozásában - csapadékvíz-vezeték szolgalmi jog került bejegyzésre a szomszédos 0253/14 hrsz.-ú és a 0253/16 hrsz.-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni átlátható szervezet, vagy természetes személy részére lehet.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályázatás útján értékesíthető.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az önkormányzati vagyon egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és

- a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy
- b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha
- c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A fentiekre tekintettel javaslom a debreceni 0253/15 hrsz.-ú, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, 1037 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan vevőkijelölés útján - a szakértők által megállapított 3.415.000,-Ft + Áfa forgalmi értéknek megfelelő összegen - történő értékesítését.

A Rendelet 20. § (2) bekezdés c) pontja, valamint a DING Kft. alapító okiratának 10. pontja alapján **ingatlan tulajdonjogának a megszerzéséhez, valamint ingatlan értékesítéséhez a legfőbb szerv, azaz a Tulajdonosi Bizottság döntése szükséges**, melyre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottság döntését egyrészt az ingatlan DING Kft. által vevőkijelölés útján történő megszerzésével, másrészt a megszerzett ingatlan tovább értékesítésével kapcsolatban.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:27. § (1) bekezdése kimondja, hogy a felügyelőbizottság köteles a tagok vagy az alapítók döntéshozó szerve elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a döntéshozó szerv ülésén ismertetni.

A DING Kft. felügyelőbizottsága az előterjesztést a Bizottság üléséig megtárgyalja, döntése a Bizottság ülésén kerül ismertetésre.

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

## Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzat rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 20. § (2) bekezdés c) pontja, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja, valamint a Debreceni Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság Alapító Okiratának 10. pont 10.3.11. és 10.3.12. alpontja alapján, figyelemmel a 2013. évi V. törvény 3:27. § (1) bekezdésében foglaltakra

**1./** értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, debreceni 0253/15 hrsz-ú, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, 1037 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban a debreceni Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben található ingatlant azzal, hogy az ingatlanon található, a csapadékvíz elvezető rendszer részét képező átereszt - mint víziközmű - továbbra is az Önkormányzat tulajdonában marad.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli a Debreceni Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., Cg.: 09-09-030105, képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.).

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát 3.415.000,-Ft + Áfa összegben határozza meg azzal, hogy a vevő köteles a teljes vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 1 naptári éven belül egyösszegben megfizetni az Önkormányzat számára.

**4./** Mint a DING Kft. alapítói jogainak gyakorlója, felhatalmazza a DING Kft. ügyvezetőjét, hogy a BMW Manufacturing Hungary Kft.-vel 2018. október 12. napján kötött adásvételi előszerződés és 2019. szeptember 24. napján kötött végleges adásvételi szerződés feltételeinek teljesítése érdekében kössön adásvételi szerződést az Önkormányzattal az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében 3.415.000,-Ft + Áfa összegben.

**5./** A DING Kft. alapítói jogainak gyakorlójaként felhatalmazza a DING Kft. ügyvezetőjét, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan tulajdonjogának Önkormányzattól történő megszerzését követően az ingatlant értékesítse a BMW Manufacturing Hungary Kft. (székhely: 4002 Debrecen, BMW körút 1., Cg.: 09-09-031231, képviseli: Hans-Peter Kemser ügyvezető és Liv Eske Herrström ügyvezető) részére 9,45 EUR/m<sup>2</sup> + ÁFA áron.

**6./** Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a 4./ és 5./ pontban foglalt döntésekről a DING Kft. ügyvezetőjét - a szükséges intézkedések megtétele érdekében - tájékoztassa, valamint a 3./ és 4./ pont szerinti adásvételi szerződést készítse elő.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyongkezelési Osztály vezetője

**7./** Felhatalmazza a polgármestert a 3./ és 4./ pont szerinti adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** az adásvételi szerződés elkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.**

Debrecen, 2024. február 15.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető