

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A debreceni 01476/2 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-721/2023
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. június 9.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Leonhardt Lilla

Mellékletek:	
	Térképmásolat (Az előterjesztés 1. melléklete)
	65/2020.(VII.02.) TB. határozat (Az előterjesztés 2. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni **01476/2 hrsz-ú**, „ kivett általános iskola, rét, szántó, erdő” megnevezésű, 1 ha 3304 m² nagyságú, a valóságban Debrecen-Haláp térségében található **ingatlan**. A tulajdoni lap tanúsága szerint az általános iskola területe 2807 m², a rét 1717 m², a szántó 5817 m², az erdő pedig 2963 m² nagyságú. Az ingatlanon található volt Állóhegyi Általános Iskola épülete önkormányzati feladatellátáshoz nem szükséges, 2001 óta elhagyatottan áll, ezért az épület és a hozzá tartozó ingatlan rendkívül leromlott állapotban van.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet1) az ingatlant védelmi erdőterület övezetbe (E-V/2) sorolja. A Rendelet1 118. § (3) bekezdése szerint az E-V/2 övezet területén az épületnek nem minősülő közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei; pihenést, testedzést szolgáló építmények és ismeretterjesztést szolgáló építmények helyezhetők el.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet2) 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 ruházta át**. A Rendelet2 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon értékesíthető vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályázatás útján. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A Tulajdonosi Bizottság a 65/2020. (VII. 02.) TB. határozatával árverés útján történő értékesítésre jelölte ki az ingatlant, az induló árat 26.540.000,-Ft (áfamentes) összegben határozta meg. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya (a továbbiakban: Vagyonkezelési Osztály) több alkalommal is meghirdette az ingatlant árverésen, azonban az értékesítésre érdeklődés hiányában nem került sor.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők aktualizálták az ingatlan piaci-forgalmi értékét és azt 28.050.000,-Ft összegben állapították meg.

Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 1. § (1) bekezdésére és az 5. § 17. pontjára tekintettel mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül, amely tulajdonjogának megszerzése kacsán a Földforgalmi törvény 7. §-a, a 10.§-a, a 13-14/A. §-a, a 18. §-a, valamint a 21-22.§-a tartalmaz speciális rendelkezéseket.

A Földforgalmi törvény akként rendelkezik, hogy a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. A tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben 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 – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A szerző fél tekintetében a fentiekben előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat, valamint a szerző fél által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tartalmazza.

A Földforgalmi törvény 18. §-a meghatározza az elővásárlásra jogosultakat, illetve azok sorrendjét. A 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni az e törvényen, vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton történő közlés érdekében. Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.

A tulajdonjog átruházása tekintetében a Földforgalmi törvény fentiekben ismertetett rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény adásvételre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.

A fentiek alapján javasoljuk a 65/2020. (VII. 02.) TB. határozat hatályon kívül helyezését és azt, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlant az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott forgalmi értéknek megfelelő induló licit áron árverés útján értékesítse.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja, a 10. § (1) bekezdése, a 13. § (1) bekezdése, a 14. §-a, 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, a 27. § (1) bekezdése és 3. melléklete alapján

1./ a 65/2020. (VII. 02.) TB. határozatot hatályon kívül helyezi.

2./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni **01476/2 hrsz-ú**, „ kivett általános iskola, rét, szántó, erdő” megnevezésű, 1 ha 3304 m² nagyságú, a valóságban Debrecen-Haláp térségében található ingatlant.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 28.050.000,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg, valamint
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő az adásvételi szerződést az árverés napját követő 60 napon belül köteles megkötni, a vevő köteles a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- c) a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a szerinti jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az árverést bonyolítsa le, az adásvételi szerződést készítse elő, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért és az adásvételi szerződés előkészítéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
az aláírásért: a polgármester

5./ Felkéri a Jegyzőt, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: az adásvételi szerződés aláírását követően azonnal

Felelős: a Jegyző

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. június 15.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető