

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	A Déli Gazdasági Övezet területén található 0493/93 hrsz-ú ingatlan értékesítése légimentő bázis kialakítása céljára
Iktatószám:	
	VAGY-16716/2022
Ügyintéző:	
	dr. Takács Panni
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.05.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Helyszínrajz (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **0493/93 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű, 10000 m² területű**, a valóságban a Déli Gazdasági Övezet területén található ingatlan, melyet a jelen előterjesztés mellékleteként csatolt Szabályozási Terv-részlet is bemutat.

A **Készenléti Rendőrség** (székhelye: 1101 Budapest, Kerepesi út 47-49.; adószáma: 15720199-2-51; törzsszáma: 739713, képviseli: Dr. Tarcsa Csaba r. vezérőrnagy, rendőrségi főtanácsos, műveleti országos rendőrfőkapitány-helyettes, a Készenléti Rendőrség parancsnoka), mint a Rendőrség általános rendőrségi feladatok ellátására létrehozott szervének egysége azzal a kérelemmel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a szóban forgó ingatlant meg kívánja vásárolni és ott **légimentő bázist** kíván kialakítani.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan a debreceni 0493/33 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű, 3 ha 3322 m² nagyságú ingatlanból telekalakítás útján jött létre. A 0493/33 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat kisajátítási eljárás során szerezte meg.

A telekmegosztás előtti 0493/33 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal kisajátítást elrendelő határozatösszegezésére ellen keresettel élt, mely per a Debreceni Törvényszék előtt jelenleg is folyamatban van.

A kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított pert a tulajdonos a kisajátítási kártalanítási összeg felemelése érdekében kezdeményezte, mivel álláspontja szerint a telekmegosztás előtti ingatlan forgalmi értéke a kisajátítási eljárásban megállapított 4.420,-Ft/m² helyett – az általa közjegyzői nem peres eljárás keretei között készített igazságügyi szakvéleményben foglaltaknak megfelelő - 8.372,-Ft/m².

A Vagyonkezelési Osztály által a közelmúltban felkért ingatlanforgalmi szakértők a 0493/93 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét **44.200.000,- Ft (~4.420,- Ft/m²)** összegben állapították meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjában megállapított 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett 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.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint az Nvtv. **13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – a **40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.** A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés nélküli átruházása vevőkijelölés útján történhet.

Javaslom, hogy az Önkormányzat a 0493/93 hrsz-ú ingatlant vevőkijelölés útján értékesítse a Készenléti Rendőrség részére oly módon, hogy

- a) az Önkormányzat a Közgyűlés döntését követően a vevővel adásvételi előszerződést köt, melynek alapján a végleges adásvételi szerződés a fentiekben említett bírósági perben meghozott jogerős ítélet kihirdetését követő 30 napon belül kerül megkötésre,
- b) az ingatlan minimális vételára az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő 44.200.000,-Ft + áfa összeg azzal, hogy az ingatlan végleges vételára a bíróság jogerős ítéletében megállapítandó fajlagos forgalmi értéknek megfelelően kerül meghatározásra, azaz
 - ha a bíróság hatályában fenntartja a Kormányhivatal kisajátítást elrendelő határozatát, és így az abban megállapított fajlagos forgalmi értéket, úgy az ingatlan végleges vételára 44.200.000,-Ft + áfa,
 - amennyiben a bíróság a Kormányhivatal kisajátítást elrendelő határozatát megváltoztatja, és a kártalanítás összegét magasabb összegben határozza meg, úgy az ingatlan végleges vételára a jogerős ítélet szerinti nettó Ft/m² fajlagos forgalmi értéknek megfelelő mértékben megállapított összeg + áfa,
- c) a vevő a fentieknek megfelelően megállapított végleges vételárat a végleges adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül egy összegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

A tulajdonjogot a Készenléti Rendőrség a Magyar Állam javára szerzi meg, és a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét - tulajdonosi joggyakorlóként - a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) gyakorolja.

II.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, 108/A. § (1) bekezdés b) pontja, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, a 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 0493/93 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű, 10000 m² területű, a valóságban a Debrecen, Déli Gazdasági Övezet területén található ingatlant.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

- a) az értékesítés módjaként vevőkijelölést határoz meg, és vevőként a Magyar Állam javára tulajdonjogot szerző Készenléti Rendőrséget (székhelye: 1101 Budapest, Kerepesi út 47-49.; képviseli: Dr. Tarcsa Csaba r. vezérőrnagy, rendőrségi főtanácsos, műveleti országos rendőrfőkapitány-helyettes, a Készenléti Rendőrség parancsnoka) jelöli ki,
- b) az Önkormányzat a Közgyűlés döntését követően a vevővel adásvételi előszerződést köt, melynek alapján a végleges adásvételi szerződés az ingatlannal kapcsolatos kisajátítást elrendelő közigazgatási határozat összecszerűségének bírósági felülvizsgálata iránti perben meghozott jogerős ítélet kihirdetését követő 30 napon belül kerül megkötésre,
- c) az ingatlan minimális vételára 44.200.000,-Ft + áfa összeg azzal, hogy ha a jogerős ítélet a kártalanítást magasabb összegben határozza meg, úgy az ingatlan vételára az így megállapított nettó Ft/m² fajlagos forgalmi értéknek megfelelő mértékű összeg + áfa,
- d) a vevő a véglegesen megállapított vételárat a végleges adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül egy összegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét az adásvételi előszerződés, valamint a végleges adásvételi szerződés előkészítésére.

Határidő: az előszerződés előkészítésére: azonnal
a végleges szerződés előkészítésére: a jogerős ítélet kihirdetését követően azonnal
Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

4./ Felhatalmazza a polgármestert a 3./ pont szerinti szerződések aláírására.

Határidő: a szerződések előkészítését követően azonnal
Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2022. május 19.

Dr. Papp László
polgármester