

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc
Tárgy:	
	A Debrecen, Kishegyesi út és a Csongrád utca térségében lévő ingatlanok cseréje
Iktatószám:	
	VAGY-119972/2024
Ügyintéző:	
	Simonné Horváth Szilvia, Lócska Tamás
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László , Szilágyi Ferenc
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. június 4.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	Az előterjesztés 1. melléklete: Szabályozási terv részlet a 18192/3 hrsz-ú és a 18192/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan
	Az előterjesztés 2. melléklete: Szabályozási terv részlet a 30287/489 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, 18192/3 hrsz-ú, 760 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű, valamint a Debrecen, 18192/4 hrsz-ú, 784 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok a valóságban a Debrecen, Kishegyesi út – Barcagság utca – Cimbalom utca által határolt területen helyezkednek el. Az **ingatlanok a MEGATREND-93 Ingatlanforgalmazó Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4025 Debrecen, Petőfi tér 7. Fsz. 3. ajtó, képviseli: Szabóné Kereszturi Tünde ügyvezető, cégjegyzékszáma: 09-09-015592, adószáma: 14457003-2-09, a továbbiakban: Társaság) **tulajdonát képezik.**

Az ingatlanok területét a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 32,7 m szélességű gyűjtőútként, illetve infrastruktúra fejlesztés esetén igénybe vehető területként szabályozza.

A **tulajdonos** Társaság kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat), melyben **kérte, hogy az Önkormányzat vásárolja meg a fenti ingatlanokat, tekintettel arra, hogy – a HÉSZ-ben foglalt szabályozás miatt – az ingatlanokat hasznosítani nem tudja.**

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Debrecen, 30287/489 hrsz-ú, 1144 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban a Csongrád utca környezetében található ingatlan, melyet a HÉSZ laza kertvárosias lakóterület építési övezetként – Lke-L/30 – szabályoz. A megengedett építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépítettség 30%, a minimális teleknagyság 720 m² azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szinterületet meghatározó szorzó értéke 0,45.

Tájékoztatom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a **30287/489 hrsz-ú ingatlan alkalmas lehet csereingatlanként a Társaság által felajánlott ingatlanokért cserébe,** melyet a Társaság előzetesen elfogadott.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az érintett ingatlanok forgalmi értékét:

Tulajdonos	Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Forgalmi érték	Forgalmi értéke összesen (nettó)
Önkormányzat	30287/489	1144	42.986.400 Ft 37.576 Ft/m ²	42.986.400 Ft
Társaság	18192/4	784	28 900 000 Ft 36 862 Ft/m ²	58 000 000 Ft
	18192/3	760	29 100 000 Ft 38 289 Ft/m ²	

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 259. § 7. pont a) és b) alpontjai alapján, mind az Önkormányzat, mind a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok építési teleknek minősülnek, így értékesítésük áfa köteles, figyelemmel az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés k) pontjára.

A fentiekre tekintettel a Társaság tulajdonában lévő két (18192/3 és 18192/4 hrsz-ú) ingatlan együttes értéke 58.000.000,- Ft + áfa, míg az Önkormányzat tulajdonában álló (30287/489 hrsz-ú) ingatlan értéke 42.986.400,- Ft + áfa, vagyis a csereingatlanok értéke közötti különbség 15.013.600,- Ft + áfa.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-a alapján, amennyiben az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg

vagy korlátozza, és ebből a tulajdonosnak kára származik, a tulajdonost kártalanítás illeti meg. Közérdekű korlátozás esetén az ingatlan tulajdonosa attól kérheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása, aki ebben az esetben az Önkormányzat.

Fentiekre tekintettel az ingatlanok piaci forgalmi értéke közötti különbözetet –15.013.600,- Ft + áfa – az Önkormányzat köteles megfizetni a Társaság részére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) 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.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 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.**

Az Mötv. 108/A. § (2) bekezdése értelmében, a fenti esetben, ha a cserével érintett **önkormányzati vagyon értéke** a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt, azaz a **25 millió Ft-ot meghaladja**, az illetékes fővárosi vagy vármegyei **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 csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (1) és (2) bekezdése alapján az eljárás a helyi önkormányzat kérelmére indul. A csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatal dönt.

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a kérelemhez mellékelni kell az önkormányzat döntését

- a) mely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására, valamint
- b) arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja.

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.**

Tekintettel a fentebb leírtakra javaslom a 30287/489, a 18192/4 és a 18192/3 hrsz-ú ingatlanok értékbecslők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy az Önkormányzat a az ingatlanok értéke közötti 15.013.600,-Ft + áfa (mindösszesen 19.067.272,- Ft) összegű értékkülönbözetet a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egy összegben fizesse meg a Társaság részére.

Tájékoztatam Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a különbözet megfizetésének fedezete Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 9/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelet „Vagyongazdálkodási feladatok” címet viselő 31. melléklet 24.1.13. alcímen elkülönített „Ingatlan-cserék” előirányzatán rendelkezésre áll.

A fentiek alapján a csereszerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, 107. §-a, 108/A. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján, figyelemmel az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-ára, valamint a 126/2015. (V. 27.) Korm. rendeletben foglaltakra

1./ csere útján történő értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 30287/489 hrsz-ú, 1144 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant a MEGATREND-93 Ingatlanforgalmazó Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4025 Debrecen, Petőfi tér 7. Fsz. 3. ajtó, képviseli: Szabóné Kereszturi Tünde ügyvezető, a továbbiakban: Társaság), mint vevő részére 42.986.400,- Ft + áfa értéken.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát 42.986.400,- Ft + áfa összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a vételárát

- a) a tulajdonát képező debreceni 18192/3 hrsz-ú, 760 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan tehermentes tulajdonjogának 29.100.000,- Ft + áfa értéken, valamint
 - b) a tulajdonát képező debreceni 18192/4 hrsz-ú, 784 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan tehermentes tulajdonjogának 28.900.000,- Ft + áfa értéken
- csere útján történő átruházásával köteles kiegyenlíteni.

3./ Az Önkormányzat az 1./ és 2./ pontban foglaltakra figyelemmel vállalja, hogy a csereingatlanok értéke közötti 15.013.600,- Ft + áfa, azaz bruttó 19.067.272,- Ft összegű vételár különbözetet egy összegben fizeti meg a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül a Társaság részére.

4./ A csereügylet megkötése az Önkormányzat tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott kötelező önkormányzati közfeladat ellátását biztosítja és a csereszerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a Társaságot értesítse és a csereszerződést készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ Felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására és a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. június 13.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető