

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	Az önkormányzati tulajdonú 6988/1 hrsz-ú, valóságban Debrecen, Kút u. 43. szám alatti ingatlan és a 7600/A/4 hrsz-ú, valóságban a Debrecen, Kálvin tér 13. I. emelet 1. alatti ingatlan cseréje
Iktatószám:	
	VAGY-85153/2017
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	szabályozási terv részlet a 7600/A/4 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában (1.sz.melléklet)
	szabályozási terv részlet a 6988/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában (2.sz.melléklet)
	levélmásolat 3. sz. melléklet. pdf

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A debreceni 7600 hrsz.-ú, „filmszínház, lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Kálvin tér 13. szám alatt található Társasházban működik a Vojtina Bábszínház.

A Vojtina Bábszínház felett 3 db lakás található, melyek közül a 7600/A/5 számú, 88 m² nagyságú lakást DMJV Önkormányzata **24,8 millió** Ft vételár ellenében 2017. február hónapban megvásárolta. A megvásárolt lakás mellett található a 7600/A/4-es, I em. 1. szám alatti, 55 m² nagyságú, Bíró Zsolt és Bíró Zsoltné tulajdonát képező lakás.

A tulajdonosok 2017-ben jelezték, hogy amennyiben DMJV Önkormányzata egy számukra elfogadható csereingatlant tud felajánlani, nem zárkoznak el a lakás tulajdonjogának átruházásáról, ezzel biztosítva a Vitéz László Bábmúzeum kialakításához szükséges ingatlan megszerzését.

A Vagyongazdálkodási Osztály a debreceni 6988/1 hrsz.-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 147 m² területű Debrecen, Kút u. 43. szám alatti ingatlant javasolta csereingatlanként. Az ingatlanon található alagsor, földszint és tetőtér beépítésű, 130 m² hasznos alapterületű építmény 1998-ban épült, közepes műszaki állapotú.

Az ingatlan évek óta üres, értékesítésére ezidáig érdeklődés hiányában nem került sor. Az ingatlant Bíró Zsolt és Bíró Zsoltné 2017. áprilisában megtekintették.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdés bb. pontja értelmében a csereingatlanok forgalmi értékét két hat hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok forgalmi értékét a

következők szerint állapították meg:

Ingatlan címe	Deczki Ingatlan Kft.	V és Zs 2005 Kft.	Számtani középérték
Kálvin tér 13. I. em. 1.	16.000.000,- Ft	17.000.000,- Ft	16.500.000,- Ft
Kút u. 43.	TÉPÉKÁ Bt.	Kulcsár Bt.	Számtani középérték
	23.910.000,- Ft	22.650.000,- Ft	23.280.000,- Ft

A fentiek alapján megállapítható, hogy a két ingatlan közötti értékkülönbözet **6.780.000,- Ft**.

Az ingatlanok értékéről és az ingatlancsere feltételeiről tájékoztattuk a tulajdonosokat. Bíró Zsolt és Bíró Zsoltné a mellékelt levelet juttatta el osztályunkhoz. A levél tanúsága szerint az értékkülönbözet megfizetését az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 munkanapon belül tudják vállalni. A Kálvin tér 13. I. em. 1. számú lakást terhelő 2 millió forint jelzálogjog törlése megtörtént, a törlési kérelem 2017. július 11. napján benyújtásra került az ingatlanügyi hatósághoz.

Bíró Zsolt és Bíró Zsoltné levelükben kérték, hogy a Kút utcai ingatlan felújítási munkáinak ideje alatt DMJV Önkormányzata engedélyezze számukra a Kálvin tér 13. I. em. 1. szám alatti lakás további használatát.

Álláspontunk alapján az értékkülönbözet megfizetését követően a birtokbaadás időpontját meg lehet

úgy határozni, hogy a Kút utcai ingatlan beköltözéshez szükséges felújítási munkáit el tudja végezni a kérelmező. A szerződés aláírását követő 90 nap a fizetési határidő, a teljesítést követő plusz 90 nap lenne a tényleges birtokbavétel időpontja a Kálvin tér 13. lakás vonatkozásában. Ez a birtokbaadási feltétel kérelmező részére megfelelő.

A Vagyonrendelet 19. § (1) bekezdés a.) pontja szerint a Közgyűlés a forgalomképes vagyontárgyak elidegenítésének jogát ingatlanvagyon esetében 40 millió forint és az alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.

A Vagyonrendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon értékesíthető vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályáztatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján. Ugyanezen szakasz (2) bekezdés c) pontja értelmében a vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az önkormányzati érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt. A 23. § (1) bekezdés a) és (2) bekezdés c) pontjai alapján javasoljuk a csere lebonyolítását.

Amennyiben az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti (sorozat értékesítés) feltételek fennállnak és az eladóknak ebből az értékesítésből áfa fizetési kötelezettségük keletkezik, abban az esetben a megkötendő szerződés szerinti vételár az áfa összegét is tartalmazza.

Fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdésére, a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 23. § (1) bekezdés a) és (2) bekezdés c) pontja alapján, figyelemmel a 2007. évi CXXVII. tv. 6.§ (4) bekezdés (b) pontjára

1.) értékesítésre kijelöli a 6988/1 hrsz.-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 147 m² területű, a valóságban Debrecen, Kút u. 43. szám alatti ingatlant, azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2.) Az 1.) pontban meghatározott ingatlan értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg összesen **23.280.000,-Ft vételár ellenében.**

3.) Az 1.) pontban megjelölt ingatlan vevőjének a 7600/A/4 hrsz.-ú, a valóságban Debrecen, Kálvin tér 13. I. emelet 1. szám alatti, „lakás” megnevezésű 55 m² alapterületű ingatlan tulajdonosait, Bíró Zsoltot és Bíró Zsoltné (Debrecen, Kálvin tér 13. I.emelet 1.) jelöli ki.

4.) DMJV Önkormányzata az 1.) pontban megjelölt ingatlan ellenértékeként csere jogcímén a 7600/A/4 hrsz.-ú, valóságban Debrecen, Kálvin tér 13. I. emelet 1. szám alatti ingatlan tulajdonjogát tehermentesen 16.500.000,-Ft vételár ellenében szerzi meg azzal, hogy Bíró Zsolt és Bíró Zsoltné a csereingatlanok vételárai közötti 6.780.000,-Ft összeg különbözetet Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére a csereszerződés hatálybalépését követő 90 napon belül köteles megfizetni.

A Kút u. 43. szám alatti ingatlan birtokbabadásának időpontja a vételár különbözet megfizetését követő 3. nap, a Kálvin tér 13. I. em. 1. szám alatti ingatlan birtokbavételének időpontja a vételár különbözet megfizetését követő 90. nap.

Amennyiben az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti (sorozat értékesítés) feltételek fennállnak és a cserepartner tulajdonosoknak ebből az

értékesítésből áfa fizetési kötelezettségük keletkezik, abban az esetben a megkötendő szerződés szerinti vételár az áfa összegét is tartalmazza.

5.) Felkéri a Jegyző útján a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy értesítse a tulajdonosokat a Tulajdonosi Bizottság döntéséről, a csereszerződést készítse elő, az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot szerezze be, és felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az értesítésért, a csereszerződés előkészítésért és a nyilatkozat beszerzésért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

a csereszerződés aláírásáért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2017. augusztus 09.

Tisztelettel:

/:Racsmány Gyula:/

osztályvezető