

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	DMJV Önkormányzata tulajdonát képező Debrecen, Arany János u. 52. és a Miklós u. 43. szám alatti ingatlanok 244 m2 nagyságú terület részének és a Miklós u. 45. szám alatti ingatlan 244 m2 nagyságú terület részének egyenértékű cseréje és a 117/2015. /VII. 24./ TB. határozat hatályon kívül helyezése
Iktatószám:	
	VAGY-/2018
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen város hatályos szabályozási terve a Debrecen, **Miklós – Nemzetőr – Arany János utca - Külsővásár tér által határolt területet tömb-rehabilitációra** jelöli ki.

A tömbfeltárás I. üteme során a Miklós u. 47-49-51. sz. alatti és Külsővásár tér 10. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanokból a bérlők ki lettek költöztetve, a lakások és melléképületek elbontásra kerültek és a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése is megtörtént.

A tömbfeltárás II. ütemében a Miklós u. 37-39-41-43. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok udvarbelsőiben lévő lakások bontása megtörtént.

A két tömbrész átkötése csak a magántulajdonban lévő Debrecen, Miklós u. 45. sz. alatti beépített ingatlan kb. 1/3-ad tulajdonrészének önkormányzati tulajdonba kerülésével történhet. (A szabályozási terven vonalazva jelölt terület)

Ezen ingatlan a földhivatali nyilvántartásban 9214 hrsz-on van bejegyezve, 1537 m² területű „lakóház udvar” megnevezésű. Az ingatlan 21/36-od tulajdoni hányada dr. Ferenczi Fanni tulajdonát képezi, mely 897 m² nagyságú földterületnek felel meg.

Ebből **244 m² nagyságú földterületet** – a szabályozási terv szerinti út kialakításához szükséges területet – **elcserélne az Önkormányzattal. Az Önkormányzat cserébe az Arany János u. 52. és a Miklós u. 43. szám alatti ingatlanok telekvégéből összesen 244 m² nagyságú földterületet adna.** (A szabályozási terven pontozva jelölve)

Az azonos nagyságú földterületek cseréjével az Önkormányzat megvalósíthatná a tömbfeltáró út kialakítását.

A Tulajdonosi Bizottság a 117/2015. /VII. 24./ TB. határozatával döntött a szóban forgó 244 m² nagyságú területrészek egyenértékű cseréjéről.

Az ingatlancserére vonatkozó szerződés aláírását megelőzően azonban az Arany János u. 52. szám alatti ingatlan közös tulajdonát és a digitális alaptérkép változása miatt kialakult 2 m² eltérést kellett rendezni az ingatlan-nyilvántartásban.

DMJV Önkormányzata a 728/2016. (II. 16.) PM határozat alapján az Arany János u. 52. szám alatti 9199 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 505 m² nagyságú ingatlan 2/505-öd tulajdoni hányadát, azaz 2 m² nagyságú területrészt megvásárolta.

Tekintettel a 2 m² nagyságú területrész megvételére, az ingatlancsere útján történő értékesítés során DMJV Önkormányzata az Arany János u. 52. szám alatti ingatlanból 88/505-öd tulajdoni hányadot, azaz 88 m² nagyságú területrészt és a Miklós u. 43. szám alatti ingatlanból 156/1157-ed tulajdoni hányadot, azaz 156 m² nagyságú területrészt értékesítene.

Az ingatlanrészek cseréjét követően a Deczki Ingatlan Kft. által 166/2013. munkaszámú változási vázrajz, valamint a Járási Földhivatal által 2017.08.11. napján jogerőssé vált telekalakítási engedély alapján a Miklós u. 43. és a Miklós u. 45. sz. alatti ingatlanból az alábbi ingatlanok kerülnének kialakításra:

HRSZ	Terület nagysága	megnevezése	Telekalakítás után
9214/1	1024 m2	lakóház udvar	magántulajdonban
9214/2	413 m2	közút	önkormányzati tulajdonú közterület
9214/3	513 m2	beépítetlen terület	Dr. Ferenczi Fanni tulajdona
9215/1	416 m2	beépítetlen terület	önkormányzati tulajdon, értékesíthető
9215/2	416 m2	lakóház, udvar	magántulajdon

DMJV Önkormányzatának érdeke, hogy a szabályozási terv szerinti tömbfeltáró út kialakításra kerüljön, tekintettel arra, hogy az ingatlanrész cseréjének végrehajtása után van lehetőség tovább folytatni a tömbfeltáró út kialakítását a Miklós u. 41.-39.-37. szám alatti ingatlanoknál.

Az ingatlanforgalmi értékbecslők az ingatlanrészek forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Értékbecslők	DMJV Önkormányzata tulajdonát képező 9199 hrsz-ú ingatlan 88 m2 nagyságú része	DMJV Önkormányzata tulajdonát képező 9215 hrsz-ú ingatlan 156 m2 nagyságú része	DMJV Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanrészek összesen 244 m2	Dr. Ferenczi Fanni tulajdonát képező 9214 hrsz-ú ingatlan 244 m2 nagyságú része
Ingatlan-Pont Bt.	3.281.967,-Ft	5.818.032,-Ft	9.100.000,-Ft	9.100.000,-Ft
Apszis Bt.	3.065.574,-Ft	5.434.426,-Ft	8.500.000,-Ft	8.500.000,-Ft
Számtani középérték	3.173.770,-Ft	5.626.229,-Ft	8.800.000,-Ft	8.800.000,-Ft

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19 §. (1) bekezdése a.) pontja alapján a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át, valamint a 23. § (1) bekezdés a.) pontja szerint értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályáztatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján. A 23.§ (2) bekezdés c) pontja alapján vevőkijelöléssel értékesíthető egy ajánlat esetén, vagy az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

Javasoljuk a 117/2015. /VII. 24./ TB. határozat hatályon kívül helyezését és a fentiek figyelembevételével az ingatlanrészek csere útján történő elidegenítését.

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

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19 §. (1) bekezdése a.) pontja, a 23. § (1) bekezdés a.) pontja és a (2) bekezdés c) pontja alapján

1./ hatályon kívül helyezi a 117/2015. /VII. 24./ TB. határozatát.

2./ Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező **9199 hrsz-ú**, 505 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, **Arany János u. 52. szám** alatt elhelyezkedő ingatlan **88/505-öd tulajdoni hányadát**, amely a természetben 88 m² nagyságú földterületnek felel meg, 3.173.770,-Ft nettó értéken (ÁFA mentes) és a **9215 hrsz-ú**, 1157 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, **Miklós u. 43. szám** alatt elhelyezkedő ingatlan **156/1157-ed tulajdoni hányadát**, amely a természetben 156 m² nagyságú földterületnek felel meg, 5.626.229,-Ft nettó értéken (ÁFA mentes), azaz **összesen nettó 8.800.000,- Ft (ÁFA mentes) összegű vételár ellenében**, mely ingatlanrészek a Deczki Ingatlan Kft. által készített 166/2013. munkaszámú változási vázrajznak megfelelően a kialakuló 9214/3 hrsz-ú ingatlanba olvadnak be.

3./ A 2./ pont szerinti ingatlanrészek értékesítésének módjaként ingatlancserét határoz meg, vevőnek kijelöli Dr. Ferenczi Fannit (Debrecen Miklós u. 45. sz.)

4./ A 2./ pont szerinti ingatlanrészek ellenértékét a vevő a tulajdonát képező, összesen **nettó 8.800.000,- Ft (ÁFA mentes)** értékű 9214 hrsz-ú, 1537 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, **Debrecen, Miklós u. 45. szám** alatt elhelyezkedő ingatlan **12/36-od tulajdoni hányada**, azaz természetben 244 m² nagyságú földterület (ami a 166/2013. munkaszámú változási vázrajznak megfelelően a kialakuló 9214/2 hrsz-ú ingatlanba olvad be) tulajdonjogának DMJV Önkormányzata részére történő átruházásával köteles kiegyenlíteni.

5./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy Dr. Ferenczi Fannit (Debrecen Miklós u. 45. sz.) a Tulajdonosi Bizottság döntéséről értesítse, a csereszerződés előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert a csereszerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a csereszerződés előkészítéséért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

a csereszerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2018. július 3.

Tisztelettel

/:Racsmány Gyula:/

osztályvezető