

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	Az egyes önkormányzati és állami tulajdonú ingatlanok cseréjéről szóló 196/2022. (X. 27.) határozat módosítása
Iktatószám:	
	VAGY-117610/2025
Ügyintéző:	
	Lócska Tamás
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester  Fazekas-Tripsánszki Bernadett, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.03.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">Az előterjesztés melléklete: 196/2022. (X. 27.) határozat</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

A Debreceni Egyetem felsőoktatási feladatainak elősegítése érdekében a Közgyűlés a 196/2022. (X. 27.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) arról döntött, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) alábbi – a Debrecen-Józsától délre található ún. Józsai legelő – ingatlanait együttesen csere útján értékesíti a Magyar Állam részére:

- a) a 0147/6 hrsz-ú „legelő, gazdasági épület, udvar” művelési ágú, 9 ha 4434 m<sup>2</sup> területű ingatlan,
- b) a 0150/4 hrsz-ú „legelő (községi mintatér)” művelési ágú, 13 ha 992 m<sup>2</sup> területű ingatlan,
- c) a 0151/1 hrsz-ú, „legelő és út” művelési ágú, 7 ha 3499 m<sup>2</sup> területű ingatlan, valamint
- d) a 27101/8 hrsz-ú „legelő (községi mintatér)” művelési ágú, 12 ha 4264 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

A Határozat 3./ pontja alapján a fenti ingatlanok ellentételezéseként a Magyar Állam a tulajdonát képező, a Nemzeti Földügyi Központ tulajdonosi joggyakorlásában és a Debreceni Egyetem vagyonkezelésében lévő, alábbi ingatlanok tulajdonjogát köteles átadni az Önkormányzat részére:

- a) a 014/1 hrsz-ú, „kert” művelési ágú, 202 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen-Pallagon található ingatlant – mely a Határozat 3. mellékletét képező DECZKI Ingatlan Kft. által készített, 3153/2020 munkaszámú változási vázrajznak (a továbbiakban: változási vázrajz) megfelelően a 014 hrsz-ú, „gyümölcsös, magánút, szőlő, szántó, kert” megnevezésű, 18 ha 4437 m<sup>2</sup> területű ingatlanból alakul ki,
- b) a 014/2 hrsz-ú, „kert” művelési ágú, 6 ha 4486 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen-Pallagon található ingatlant – mely a változási vázrajznak megfelelően a 014 hrsz-ú, „gyümölcsös, magánút, szőlő, szántó, kert” megnevezésű, 18 ha 4437 m<sup>2</sup> területű ingatlanból alakul ki,
- c) a 017/8 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 7 ha 2035 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen-Pallagon, a Labdarúgó Akadémiától keletre található ingatlant, valamint
- d) a 19396 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 2 ha 6978 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen, Vezér utca térségében található ingatlant.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Határozat alapján a csereügyletből eredő teljesítés még nem történt meg, figyelemmel az alábbiakra.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 34/B. § (1) bekezdése alapján a **Nemzeti Földügyi Központ** 2024. május 31. napjával beolvadásos különválással megszűnt és **általános jogutódja az Agrárminisztérium**. Erre való tekintettel **a cserében szereplő, a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlanok feletti tulajdonosi jogokat már az Agrárminisztérium gyakorolja.**

Az állami tulajdonú 014 hrsz-ú ingatlan változási vázrajz szerinti megosztása a Szabályozási Tervnek megfelelő területnagyságok kialakítását és a megszerzendő területrészt önálló ingatlanként történő leválasztását szolgálta volna. **Ezen telekalakítás engedélyezése céljából az Önkormányzat kérelmet nyújtott be** a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz, azonban az engedélyezési eljárás során **a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája a telekalakítást nem támogatta** azon indokra hivatkozással, hogy a kialakuló 014/1 hrsz-ú „kert” megnevezésű, 202 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant Debrecen Város Szabályozási Terve közúti főhálózat részeként szabályozza, így annak megnevezése (művelési ága) nem lehet „kert”.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy amennyiben az állami tulajdonú 014 hrsz-ú ingatlan művelés alóli kivonása az ingatlancsere megelőzően kerülne lefolytatásra, a tulajdonosi jogok gyakorlója ezen ingatlan esetében nem az Agrárminisztérium. A művelési ág módosítását követően tehát a 014/1 hrsz-on kialakuló ingatlan nem lenne szerepeltethető a termőföldcsereiben.

A fentiekre tekintettel a Vagyonkezelési Osztály azzal a javaslattal kereste meg az Agrárminisztériumot, hogy a 014 hrsz-ú ingatlan telekalakítása és a közúti főhálózatként szabályozott terület rész művelés alóli kivonása az ingatlancsere megelőzően kerüljön lefolytatásra. Ennek alapján **a termőföldcsereiben a 014 hrsz-ú ingatlan 64688/184437-ed tulajdoni hányada venne részt, mely tulajdoni hányad a valóságban megegyezik a Határozat 3./a) pontjában meghatározott 014/1 hrsz-on kialakuló és 3./b) pontjában szereplő 014/2 hrsz-on kialakuló ingatlanok összesen 6 ha 4688 m<sup>2</sup> nagyságú területével.**

Az ingatlancsere lefolytatásához az Agrárminisztérium, mint tulajdonosi joggyakorló kéri, hogy a Tisztelt Közgyűlés határozata az alábbiakat is tartalmazza:

- a tulajdonszerzés célját,
- az Önkormányzat vállalását arra vonatkozóan, hogy a csere lefolytatása során a 014 hrsz-ú, osztatlan közös tulajdonba kerülő ingatlanra vonatkozóan használati magállapodást köt azzal, hogy a megállapodás költségei az Önkormányzatot terhelik,
- az Önkormányzat vállalását arra vonatkozóan, hogy a csere létrejöttét követően haladéktalanul kezdeményezi a 014 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a közös tulajdon megszüntetését (az ingatlan telekalakítását) az illetékes hatóságnál, valamint
- a Közgyűlés felhatalmazását arra vonatkozóan, hogy a polgármester az ügylet megvalósításának érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére jogosult, ideértve a csereszerződés aláírását is.

**A tulajdonszerzés az Önkormányzat érdekeit szolgálja az alábbiak szerint:**

- **A felsőoktatás fejlesztése a város oktatási infrastruktúrájának szerves része és a gazdaságfejlesztési stratégia egyik alappillére.** A csere során állami tulajdonba adásra kerülő ingatlanok a Debreceni Egyetem számára az agrárképzések – állattenyésztési, környezetgazdálkodási és természetvédelmi, valamint a tervezett állategészségügyi mérnök képzés – működéséhez szükséges feltételt jelentenek.
- **A csere során az Önkormányzat által megszerzendő területek a Debreceni Egyetem számára a képzések céljára nem alkalmasak, azonban bevonhatók az önkormányzati feladatellátást szolgáló hasznosításba.**

**A fentieknek megfelelően szükségessé válik a Határozat módosítása és kiegészítése.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. 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: Mötvtv.) 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 Mötv. 108/A. § (2) bekezdése értelmében a 108/A. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott állammal kötött csereügylethez nem kell a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyása.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés figyelembe vételével – a **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Rendelet 2. § 4. pontja szerint az **önkormányzati vagyon átruházása** többek között az önkormányzati vagyon értékesítését (adásvételét, **cseréjét**) foglalja magában.

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzati ingatlan vagyon értékesíthető vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés és pályáztatás útján.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 108/A. § (1) bekezdés b) pontja, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)-(2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján, figyelemmel a 2010. évi LXXXVII. törvény 34/B. § (1) bekezdésére

**1./** módosítja az egyes önkormányzati és állami tulajdonú ingatlanok cseréjéről szóló 196/2022. (X. 27.) határozat (a továbbiakban: Határozat) 3./-4./ pontját, valamint kiegészíti a Határozatot a következő 5./-7./ ponttal:

**„3. A 2./ pontban megjelölt ingatlanok ellentételezéseként a Magyar Állam a tulajdonában álló**

- a) 014 hrsz-ú, „gyümölcsös, magánút, szőlő, szántó, kert” megnevezésű, 18 ha 4437 m<sup>2</sup> területű ingatlan 64688/184437-ed tulajdoni hányada, mely a valóságban megfelel a
- b) 3. melléklet szerinti, a DECZKI Ingatlan Kft. által készített 3153/2020 munkaszámú változási vázrajznak megfelelően 014/1 hrsz-on és 014/2 hrsz-on kialakuló ingatlanok területének,
- c) a 017/8 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 7 ha 2035 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen Pallagon, a Labdarúgó Akadémiától keletre található ingatlan, valamint
- d) a 19396 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 2 ha 6978 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen, Vezér utca térségében található ingatlan

tulajdonjogát köteles átadni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

**4./ Az ingatlancsere során a tulajdonszerzés célja:**

- a) A felsőoktatás fejlesztése Debrecen város oktatási infrastruktúrájának szerves része és a gazdaságfejlesztési stratégia egyik alappillére. Az állami tulajdonba adásra kerülő ingatlanok a Debreceni Egyetem számára az agrárképzések – állattenyésztési, környezetgazdálkodási és természetvédelmi, valamint a tervezett állategészségügyi mérnök képzés – működéséhez szükséges feltételt jelentenek;
- b) Az önkormányzati tulajdonba kerülő területek a Debreceni Egyetem számára a képzések céljára nem alkalmasak, azonban bevonhatók az önkormányzati feladatellátást szolgáló hasznosításba.”

**„5./ Az ingatlancsere során Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja, hogy**

- a) a 3./a) pontban meghatározott 014 hrsz-ú közös tulajdonba kerülő ingatlanra vonatkozóan használati magállapodást köt azzal, hogy a megállapodás költségei az Önkormányzatot terhelik, továbbá
- b) a csereszerződés alapján a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően haladéktalanul kezdeményezi a 014 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a közös tulajdon megszüntetését (telekalakítását) az illetékes hatóságnál.

**6./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a Közgyűlés döntéséről a Magyar Állam képviselőjében eljáró agrárpolitikáért felelős minisztert és a Debreceni Egyetem kancellárját értesítse.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**7./** Felhatalmazza a polgármestert, hogy a csereügylet megvalósításával kapcsolatos eljárás során teljes jogkörben eljárjon, valamint a szükséges nyilatkozatokat és a csereszerződést aláírja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a polgármester”

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2025. március 20.

**Dr. Papp László**  
polgármester