

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Dr. Papp László
<b>Tárgy:</b>	
	A Déli Gazdasági Övezet területén található kialakítás alatt álló 0495/282 és 0495/283 hrsz-ú ingatlanokat érintő csere
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-307969/2022
<b>Ügyintéző:</b>	
	Illés-Dési Orsolya
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László , Szilágyi Ferenc
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2023.01.12
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási terv-részlet (1. melléklet)</a>
	<a href="#">241-2022 (XII.15.) határozat (2. melléklet)</a>
	<a href="#">Változási vázrajz (A határozati javaslat melléklete)</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban a Déli Gazdasági Övezet területén található alábbi ingatlanok:

Hrsz.	Művelési ág	Terület (m2)
0495/259	„kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút”	790
0495/260	„kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút”	8357
0502/3	„kivett beruházási célterület”	2494
0505/94	„szántó, rét”	5742
0505/95	„kivett beruházási célterület”	552
0505/97	„szántó, rét”	3588
0505/98	„kivett beruházási célterület”	389
0505/100	„szántó, rét”	2750
0505/101	„kivett beruházási célterület”	330

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban az önkormányzati ingatlanok mellett elhelyezkedő alábbi ingatlanok:

Hrsz.	Művelési ág	Terület (m2)
0505/49	„kivett beruházási célterület”	10299
0505/53	„kivett beruházási célterület”	9752
0505/54	„kivett beruházási célterület”	10930

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. a fenti ingatlanokat is magába foglaló tömbben építési telkek kialakítását tervezi, melyet a közeljövőben munkahelyteremtő beruházás megvalósítása érdekében kíván értékesíteni.

Az ingatlanok telekmegosztásáról elkészült a mellékelt, a Deczki Geod Kft. által készített, 604896/2022. számon záradékolt változási vázrajz.

A Közgyűlés a 241/2022. (XII. 15.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött arról, hogy csere útján együttesen értékesíti a telekalakítás során kialakuló 0495/283 hrsz-ú és a 0495/282 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdoni hányadát a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vevő részére, és a vevő az ingatlanok ellentételezéseként – az értékkülönbséget megfizetése mellett – a tulajdonát képező, telekalakítás során kialakuló 0495/276 hrsz-ú ingatlan, valamint a debreceni 0495/277 hrsz-ú ingatlan tehermentes tulajdonjogát adja át az Önkormányzat részére.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a vételi ajánlatát módosította, melynek alapján a kialakuló 0495/282 és 0495/283 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdoni hányada tulajdonjogáért cserébe a tulajdonában álló kialakítás alatt álló 0495/276 hrsz-ú ingatlan 2222/2253-ad tulajdoni hányada és 0495/277 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga mellett – az értékkülönbséget megfizetésével – a 0505/49 hrsz-ú ingatlanból a kialakuló 0495/284 hrsz-ú ingatlanba beolvadásra kerülő 111 m2 nagyságú terület rész tulajdonjogát is át kívánja adni az Önkormányzat részére.

A változási vázrajz szerint az önkormányzati tulajdonú 0495/259, a 0495/260 és a 0502/3 hrsz-ú ingatlanok részben, valamint a 0505/94, a 0505/95, a 0505/97, a 0505/98, a 0505/100 és a 0505/101 hrsz-ú ingatlanok teljes terjedelmükben beolvadnak a **kialakításra kerülő 0495/282 és 0495/283 hrsz-ú**, „kivett beruházási célterület” megnevezésű 40893, illetve 40000 m2 területű ingatlanokba.

A telekalakítás során továbbá a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonát képező ingatlanok egy részéből a Szabályozási Terv szerinti utcaszabályozás elvégzésével kialakításra kerülnek a **0495/276 hrsz-ú**, „kivett közút” megnevezésű, 2253 m2 nagyságú és a **0495/277 hrsz-ú**, „kivett közút” megnevezésű, 399 m2 nagyságú ingatlanok, fennmaradó részük pedig beolvadásra kerül a kialakuló 0495/282 és 0495/283 hrsz-ú ingatlanokba, valamint a 0505/49 hrsz-ú ingatlanból visszamaradó 111 m2 beolvadásra kerül a **0495/284 hrsz-ú** magánútba. A telekalakítás során kialakuló 0495/276 hrsz-ú ingatlan 31/2253-ad tulajdoni arányban az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya a 0505/94, 0505/97 és 0505/100 hrsz-ú ingatlanok tekintetében engedélyezte a termőföld végleges más célú hasznosítását beruházási célterület céljára.

A telekalakításban részt vevő további ingatlanok közül a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonát képező 0503/7 és 0503/8 hrsz-ú ingatlanok egy része a 0495/282 hrsz-ú, fennmaradó része a 0495/283 hrsz-ú ingatlanokba olvad be, míg a 0503/38 hrsz-ú ingatlanból kialakításra kerülnek a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező 0495/278, 0495/279 és 0495/281 hrsz-ú ingatlanok. A 0495/259 hrsz-ú ingatlan egy részéből 0495/280 hrsz-on, továbbá a 0495/260 és a 0502/3 hrsz-ú ingatlanok egy részéből 0495/284 hrsz-on kialakuló ingatlan - az említett 111 m2 kivételével - az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A változási vázrajz szerinti telekalakítás folyamatban van, a telekalakítási engedély véglegessé vált.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a cserében részt vevő – a telekalakítás során kialakuló – ingatlanrészek forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

**Az Önkormányzat által átadandó ingatlanrészek:**

<b>Hrsz.</b>	<b>Forgalmi érték</b>
0495/283 hrsz-ú ingatlan 15823/40000-ed tulajdoni hányada	71.410.032,-Ft
0495/282 hrsz-ú ingatlan 3042/40893-ad tulajdoni hányada	11.666.234,-Ft
Összesen: 83.076.266,-Ft	

**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által átadandó ingatlanrészek:**

<b>Hrsz.</b>	<b>Forgalmi érték</b>
0495/276 hrsz-ú ingatlan 2222/2253-ad tulajdoni hányada	10.278.972,-Ft
0495/277 1/1 tulajdoni hányada	1.845.774,-Ft
0495/284 hrsz-ú ingatlan 111/5945-öd tulajdoni hányada	513.486,-Ft
Összesen: 12.638.232,-Ft	

A csereingatlanok piaci forgalmi értéke közötti különbözet: **70.438.034,-Ft + áfa.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. 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 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 3. § (1) bekezdése alapján a kérelemhez mellékelni kell az önkormányzat döntését, mely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására, továbbá azt, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja.

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

Tekintettel a fentebb leírtakra, javaslom az előterjesztésben ismertetett a változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kialakuló ingatlanrészeknek az értékbecslők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a piaci forgalmi értékek közötti 70.438.034,-Ft + áfa összegű értékkülönböt a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egy összegben legyen köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

A fentiekre tekintettel a Határozat több pontját érintené a módosítás, ezért annak hatályon kívül helyezését és új határozat meghozatalát javaslom.

A fentiek alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő csereszerződés a változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését és a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntését követően lép hatályba.

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

### **Határozati javaslat:**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 13. 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 13. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 126/2015. (V. 27.) Korm. rendeletben foglaltakra

**1./** hatályon kívül helyezi „A Déli Gazdasági Övezet területén található kialakítás alatt álló 0495/282 és 0495/283 hrsz-ú ingatlanokat érintő cseréről” tárgyú 241/2022. (XII. 15.) határozatot.

**2./** Csere útján történő együttes értékesítésre kijelöli – a mellékelt, a Deczki Geod Kft. által készített, 604896/2022. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – a Déli Gazdasági Övezet területén található kialakítás alatt álló debreceni 0495/283 hrsz-ú, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 4 ha területű ingatlan 15823/40000-ed önkormányzati tulajdoni hányadát és a 0495/282 hrsz-ú, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 4 ha 893 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 3042/40893-ad önkormányzati tulajdoni hányadát a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató) vevő részére.

**3./** A 2./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében a vételár a kialakítás alatt álló 0495/283 hrsz-ú ingatlan 15823/40000-ed tulajdoni hányada tekintetében 71.410.032,-Ft + áfa összegben, a kialakítás alatt álló 0495/282 hrsz-ú ingatlan 3042/40893-ad tulajdoni hányada tekintetében 11.666.234,-Ft + áfa összegben, összesen 83.076.266,-Ft + áfa összegben határozza meg, azzal, hogy a vevő a vételárát

a) a tulajdonát képező telekalakítás során kialakuló debreceni 0495/276 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű, 2253 m<sup>2</sup> területű ingatlan 2222/2253-ad tulajdoni hányadának 10.278.972,-Ft + áfa értéken, a debreceni 0495/277 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű, 399 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 1/1 arányban 1.845.774,-Ft + áfa értéken, továbbá a debreceni 0495/284 hrsz-ú, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, 5945 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 111/5945-öd tulajdoni hányadának 513.486,-Ft + áfa értéken történő tehermentes tulajdonjogának átruházásával, valamint

b) a csereingatlanok értéke közötti 70.438.034,-Ft + áfa összegű vételár különbözetnek Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére egy összegben történő megfizetésével köteles kiegyenlíteni, a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül.

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

**4./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t a döntésről értesítse és a csereszerződést készítse elő.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**5./** 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, 2023. január 12.

**Dr. Papp László**  
polgármester