

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Balmazújvárosi út mentén található 17191/41 hrsz-ú ingatlan vevőkijelölés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-121373/2022
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022. május 17.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	Változási vázrajz (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezte a **17191/15 hrsz-ú**, 1 ha 426 m² nagyságú, „önkormányzati út” megnevezésű, a valóságban Debrecen, **Balmazújvárosi úti közterületi ingatlan**.

A fenti ingatlannal szomszédos 17191/14 hrsz-ú, 3966 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant az Önkormányzat 2019-ben értékesítette a Dryvit Profi Kft. (a továbbiakban: Kft.) részére.

A Kft. a megvásárolt ingatlanra a Kormányhivatal 2020. július 16-án kelt határozatával építési engedélyt kapott egy szabadon álló, 60,49 m x 13,84 m befoglaló méretű, földszint + I. emelet szintszámú épület építésére. A határozat 2020. július 23-án véglegessé vált.

Az építési engedélyezési eljárás során az akkor hatályban lévő szabályozási terv az ingatlant Ge-612753 (NYI) jelű, egyéb ipari gazdasági zónába és a közútkapcsolatát biztosító 17191/15 hrsz-ú ingatlant II. rendű közlekedési célú közterületbe sorolta. Ezáltal a 17191/14 hrsz-ú építési teleknek északi és keleti irányban is volt közterületi kapcsolata és sarokteleknek minősült. A Kft. ennek megfelelően készítette el az ingatlan közútcsatlakozási- és belső forgalmi tervét.

A 2021. február 1-jén hatályba lépett szabályozási terv értelmében a területre vonatkozó beépítési előírások módosultak. A Balmazújvárosi út szervízútját és a Fuvola utcát összekötő utat – a 17191/15 hrsz-ú út egy részét – mint közlekedési célú közterületet eltörölte és hozzácsatolta a beépítésre szánt területhez Gá-Ip/12 jelű övezeti kóddal.

Emiatt a 2020-ban kiadott építési engedély alapján kiépített közterületi csatlakozás nem felel meg a jelenleg hatályban lévő szabályozási tervnek.

A fentiekre tekintettel a Dryvit Profi Kft. ügyvezetője, Bana László azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné a 17191/15 hrsz-ú önkormányzati ingatlan egy részét – a mellékelt szabályozási terv-részleten megjelölt 849 m² nagyságú területet – megvásárolni, magánúttá átminősíteni, mellyel a módosított építési engedélyezési eljárásban megfelelne az előírásoknak.

Az Önkormányzat kezdeményezte a 3834/2021 munkaszámú változási vázrajz alapján a 17191/15 hrsz-ú ingatlanból a 849 m² nagyságú terület leválasztását.

A Kormányhivatal **engedélyezte a telekalakítást**, a telekalakítási engedély 2022. március 3. napján véglegessé vált és **az ingatlan-nyilvántartásban a telekalakítás átvezetésre került**. A telekalakítás során a **17191/15 hrsz megszűnt és kialakult a 17191/41 hrsz-ú, 849 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű és a 17191/42 hrsz-ú, 9577 m² nagyságú „önkormányzati út” megnevezésű ingatlanok.**

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 17191/41 hrsz-ú, 849 m² nagyságú ingatlan piaci forgalmi értékét 10.800.000,-Ft (12.720,-Ft/m²) összegben állapították meg.

Az ingatlan hatályos Szabályozási Terv szerinti övezeti besorolása Gá-Ip/12. Az ingatlan általános gazdasági terület besorolású, szabadonálló beépítési mód mellett, 4000 m² minimális teleknagysággal, 40%-os beépíthetőséggel, 7,5 m építménymagassággal építhető be. Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 0,60. A zöldterület legkisebb mértéke 40%.

Tekintettel arra, hogy a **17191/41 hrsz-ú ingatlan területe nem éri el a minimális teleknagyságot**, ezért az ingatlan **önállóan nem beépíthető**.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) bekezdés b) pontja értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **Község az üzleti vagyon tulajdonát átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át**.

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon értékesítése történhet pályázatás, árverés, versengő ajánlatkérés vagy vevőkijelölés útján.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és

- a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy
- b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha
- c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A fentiek alapján javaslom a 17191/41 hrsz-ú, önállóan nem beépíthető 849 m² nagyságú ingatlan – értékbecslők által meghatározott piaci forgalmi értéknek megfelelő – 10.086.120,-Ft+Afa összegű vételáron történő értékesítését a szomszédos ingatlan tulajdonosa, a Dryvit Profi Kft. részére.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm.

rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ értékesíti a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, debreceni 17191/41 hrsz-ú, 849 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Balmazújvárosi út 30. szám mellett lévő ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg, és vevőnek kijelöli a szomszédos 17191/14 hrsz-ú, „bemutatóterem, raktár” megnevezésű ingatlan tulajdonosát, a Dryvit Profi Kft.-t (székhelye: 4030 Debrecen, Karabély u. 3., képviseli: Bana László ügyvezető).

3./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 10.800.000,-Ft + áfa összegben határozza meg azzal, hogy a vevő köteles

- a) az adásvételi szerződést elkészíttetni és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni a döntésről szóló értesítést követő 15 napon belül,
- b) a teljes vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül egy összegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a vevőt a döntésről értesítse,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről, valamint
- c) az adásvételi szerződést - a véleményezést követően - aláírásra készítse elő.

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2022. május 19.

Racsmány Gyula
osztályvezető