

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	Az önkormányzati tulajdonú 6898 hrsz-ú, valóságban Debrecen, Domb u. 18. szám alatti ingatlan 31/100-ad tulajdoni hányada és a 8134/A/4 hrsz-ú, valóságban a Debrecen, Jókai u. 22. alagsor 4. alatti ingatlan valamint a 8117/A/3 hrsz-ú, valóságban a Debrecen, Cserepes u. 5. alagsor 3. szám alatti ingatlan cseréje
Iktatószám:	
	VAGY-4371/2017
Ügyintéző:	
	Simonné Horváth Szilvia
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	1. számú melléklet
	2. számú melléklet
	3. számú melléklet
	4. számú melléklet

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Az Önkormányzat célként tűzte ki a Nyugati kiskörút harmadik szakaszának nyomvonalába eső ingatlanok tulajdonjogának megszerzését. A nyomvonalon található **a Cserepes u. 5. alagsor 3. szám alatti, 8117/A/3 hrsz-ú ingatlan** (továbbiakban: Ingatlan).

Az Önkormányzat az Ingatlan esetében kisajátításra vonatkozó szakértői vélemény előzetes elkészítését kérte a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivaltól (továbbiakban: Kormányhivatal). **A szakértő véleményében az ingatlan forgalmi értékét 3.400.000,-Ft-ban állapította meg.**

Az Önkormányzat vételi ajánlatát a 4868/2016. (XI. 2.) PM határozatban írtaknak megfelelően 3.400.000,-Ft értéken tette meg, amit a tulajdonos nem fogadott el. Az Önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezett az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében.

A kisajátítási eljárás keretében sorra kerülő egyeztető tárgyaláson a tulajdonos cserelakással történő kártalanítást kért, amelyre a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) lehetőséget biztosít.

A Kstv. 3. § szerint a kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján–törvényben meghatározott esetekben csere útján- nem lehetséges.

A csereingatlannal történő kártalanítás szabályait a Kstv. 13. § írja elő. A csereingatlan értékének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, amennyiben a csereingatlan értéke eltér a kártalanítás összegétől, a különbözetet az fizeti meg, akinek a javára mutatkozik a különbözet.

A tulajdonos csereingatlanként a Cívis Ház Zrt. által árverés útján való értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok közül

- **a Domb u. 18. fszt. 2. szám alatti 28 m² alapterületű lakást, valamint**
- **a Jókai u. 22. pince 4. szám alatti 20 m² alapterületű lakást jelölte meg.**

A két ingatlan együttes árverési induló ára 2.810.000,-Ft.

A Cívis Ház Zrt. a csereingatlanok felajánlását támogatja.

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

A 6898 hrsz-ú, valóságban Debrecen, Domb u. 18. fszt. 2. szám alatti ingatlan 31/100-ad tulajdoni hányada 1 szobás, komfort nélküli, 28 m² alapterületű lakás.

A Vagyonkezelési Osztály két egymástól független ingatlanforgalmi szakértőt kért fel az ingatlan aktualizált forgalmi értékének megállapítására.

ingatlanforgalmi szakértők:	megállapított forgalmi érték:
TÉPÉKÁ Bt.	2.580.000,-Ft
Kulcsár Bt.	2.600.000,-Ft
számtani közép (átlagár)	2.590.000,-Ft

2017. év júniusában készült szakértői vélemények **az ingatlan piaci forgalmi értékét (átlagáron) 2.590.000,-Ft** összegben határozták meg.

A 8134/A/4 hrsz-ú, valóságban Debrecen, Jókai u. 22. pince 4. szám alatti ingatlan 1 szobás, komfort nélküli, 20 m² alapterületű lakás.

A Vagyonkezelési Osztály két egymástól független ingatlanforgalmi szakértőt kért fel az ingatlan aktualizált forgalmi értékének megállapítására.

ingatlanforgalmi szakértők:	megállapított forgalmi érték:
TÉPÉKÁ Bt.	773.000,-Ft
Kulcsár Bt.	810.000,-Ft
számtani közép (átlagár)	791.500,-Ft

2017. év júniusában készült szakértői vélemények **az ingatlan piaci forgalmi értékét** (átlagáron) **791.500,-Ft** összegben határozták meg.

A két ingatlan együttes piaci forgalmi értéke 3.381.500,-Ft.

Az önkormányzati csereingatlanok és az Ingatlan közötti **értékkülönbözet 18.500,-Ft** összegű az Ingatlan javára, tehát a különbözetet az Önkormányzat fizeti meg a tulajdonos részére.

A Kstv. 13. § (4) bekezdése szerint, ha a csereingatlanok értéke kisebb a kisajátított ingatlanért járó kártalanításnál, a tulajdonos részére a különbözetnek megfelelő pénzbeli kártalanítás jár.

Amennyiben a tulajdonos a Tulajdonosi Bizottság döntését elfogadja, abban az esetben a Vagyongkezelési Osztály a megegyezésről tájékoztatja a Kormányhivatalt és Cívis Ház Zrt.-t és előkészíti a kisajátítást helyettesítő csereszerződést. A Kormányhivatal a megegyezésre tekintettel az eljárást megszünteti.

A csere esetében érdemes kikötni a különbözet kifizetéssel kapcsolatban, hogy a csereingatlanok és az Ingatlan birtokba adása-vételét követő 15 napon belül fizeti meg az Önkormányzat a cserepartner tulajdonos részére a különbözetet.

Amennyiben a tulajdonos a Tulajdonosi Bizottság döntését nem fogadja el, erről a Vagyongkezelési Osztály a Kormányhivatalt tájékoztatja. Ebben az esetben a Kormányhivatal a kisajátítási eljárásban a csereingatlannal történő kártalanítás meghiúsulása miatt pénzbeli kártalanításról dönt majd.

A Vagyongrendelet 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 Vagyongrendelet 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 eladónak ebből az értékesítésből áfa fizetési kötelezettsége keletkezik, abban az esetben a megkötendő szerződés szerinti vételár az áfa összegét is tartalmazza.

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

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-a, a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdés bb) pontja, 19. § (1) bekezdés a) pontja, 23. § (1) bekezdés a) és (2) bekezdés c) pontja alapján, figyelemmel 2007. évi CXXIII. tv. 3. § b) pontjára és 13.§ (1)-(4) bekezdéseire, és 4868/2016. (XI. 2.) PM határozatra, valamint a 2007. évi CXXVII. törvény 6. § (4) bekezdés b) pontjára

1.) módosítja a 86/2010. (IV. 27.) TB határozatot, oly módon, hogy annak mellékletében ne szerepeljenek az alábbi ingatlanok:

- 6898 hrsz-ú, Debrecen, Domb u. 18. fszt. 2. szám alatti ingatlan 31/100-ad tulajdoni hányadát képező 28 m² nagyságú ingatlan
- 8134/A/4 hrsz-ú, Debrecen, Jókai u. 22. pince 4. szám alatti „lakás” megnevezésű 20 m² nagyságú ingatlan.

Határidő: a kisajátítást helyettesítő csereszerződés hatályba lépését követően azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

2.) Az 1.) pontban meghatározott ingatlanok értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg összesen **3.381.500,-Ft** értékben.

3.) Az 1.) pontban megjelölt ingatlanok vevőjének 8117/A/3 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Cserepes utca 5. alagsor 3. szám alatti, „lakás” megnevezésű 27 m² alapterületű ingatlan tulajdonosát, Papp Sándort (Debrecen, Jókai u. 20.) jelöli ki.

4.) DMJV Önkormányzata az 1.) pontban megjelölt ingatlanok ellenértékeként kisajátítást helyettesítő csere jogcímén a 8117/A/3 hrsz-ú, valóságban Debrecen, Cserepes utca 5. alagsor 3. szám alatti ingatlan tulajdonjogát - tehermentesen – **3.381.500,-Ft** értékben, valamint csereingatlanok értéke közötti, **18.500,-Ft** összegű értékkülönbséget értékben szerzi meg.

DMJV Önkormányzata a birtokbaadást követő 15 napon belül egyösszegben fizet meg a cserepartner tulajdonos részére, azzal, hogy amennyiben az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti (sorozat értékesítés) feltételek fennállnak és az cserepartner tulajdonosnak ebből az értékesítésből áfa fizetési kötelezettsége keletkezik, abban az esetben a megkötendő szerződés szerinti vételár az áfa összegét is tartalmazza.

5.) Felkéri a Jegyző útján a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy értesítse a tulajdonost a Tulajdonosi Bizottság döntéséről.

Határidő: a döntést követően azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

6.) Amennyiben a tulajdonos a Tulajdonosi Bizottság döntését elfogadja, felkéri a Jegyző útján Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a megegyezésről tájékoztassa a Kormányhivatalt, és Cívis Ház Zrt.-t, valamint készítse elő a kisajátítást helyettesítő csereszerződést és felhatalmazza a polgármestert a kisajátítást helyettesítő csereszerződés aláírására.

Határidő: a tulajdonos nyilatkozatát követően azonnal

Felelős: a tájékoztatásért, valamint kisajátítást helyettesítő csereszerződés előkészítéséért:

a Vagyongkezelési Osztály vezetője

a kisajátítást helyettesítő csereszerződés aláírásáért: a polgármester

7.) Amennyiben a tulajdonos a Tulajdonosi Bizottság döntését nem fogadja el, felkéri a Jegyző útján Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy tájékoztassa a Kormányhivatalt a megegyezés megghiúsulásáról.

Határidő: a tulajdonos nyilatkozatát követően azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2017. június 15.

Tisztelettel:

/:Racsmány Gyula:/
osztályvezető