

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Gázvezeték utca térségében található ingatlanokat érintő csere
Iktatószám:	VAGY-82995/2024
Ügyintéző:	Katona Dániel
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester, Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. október 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Változási vázrajz

Tisztelt Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik a debreceni **14971 hrsz-ú** „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2556 m² nagyságú, a **14972 hrsz-ú** „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 1519 m² nagyságú és a **14976 hrsz-ú** „kivett lakóház udvar” megnevezésű, 1 ha 6643 m² nagyságú ingatlanok.

A Csesc MP Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4030 Debrecen, Monostorpályi út 9. A. ép.; képviseli: Szabó Bence ügyvezető, a továbbiakban: Csesc MP Kft.) tulajdonát képezi a fenti ingatlanok mellett elhelyezkedő debreceni **14974 hrsz-ú**, „kivett telephely” megnevezésű, 7255 m² nagyságú ingatlan.

Az ingatlanok a valóságban a Debrecen, Gázvezeték utca térségében találhatók. A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlanokat különleges egyéb, rekreációs tevékenységek céljára szolgáló terület építési övezetbe (K-Rek/7) sorolja, melyek 7000 m² minimális teleknagysággal, 10%-os beépíthetőséggel, max. 7,5 m építménymagassággal építhetők be.

A Csesc MP Kft. ingatlancserére vonatkozó kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben az ingatlanok azonos 503 m² nagyságú részének elcserélésre tett javaslatot, ingatlanának jobb elkeríthetősége miatt, növénytelepítési, valamint zajvédelmi szempontokra hivatkozva.

Az ingatlancsere során a Hajdu Gergő földmérő és földrendező mérnök által készített 1110/2024. munkaszámú - a határozati javaslat mellékletét képező - változási vázrajz szerinti telekhatár-rendezzéssel megvalósuló telekalakítás alapján a Csesc MP Kft. tulajdonában álló 14974 hrsz-ú ingatlanból

a) **407 m² nagyságú** - a változási vázrajzon zöld színnel jelölt - **területrész beleolvad az Önkormányzat tulajdonát képező 14971 hrsz-ú ingatlanba**, valamint további

a) **96 m² nagyságú** - a változási vázrajzon szintén zöld színnel jelölt - **területrész beleolvad az Önkormányzat tulajdonát képező 14972 hrsz-ú ingatlanba**.

A fenti, összesen **503 m² területű ingatlanrészek** ellentételezéseként az **Önkormányzat tulajdonát képező 14976 hrsz-ú ingatlanból 503 m² nagyságú** - a változási vázrajzon narancssárga színnel jelölt - **területrész beleolvad a Csesc MP Kft. tulajdonát képező 14974 hrsz-ú ingatlanba**.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az érintett területrészek forgalmi értékét:

Tulajdonos	Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Terület összesen (m ²)	Forgalmi érték	Forgalmi érték összesen
Önkormányzat	14976	503	503	4.830.058,- Ft 9.603,- Ft/m ²	4.830.058,-Ft
Csesc MP Kft.	14974	407	503	3.908.218,-Ft 9.603,- Ft/m ²	4.830.058,-Ft
	14974	96		921.840,-Ft 9.603,- Ft/m ²	

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a szóban forgó ingatlancsere mentes az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség alól tekintettel az alábbiakra:

- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 259. § 7. pontjában meghatározott "építési telek" fogalmában leírt feltételeket a cserében részt vevő ingatlanok nem teljesítik maradéktalanul, így azok beépítetlen ingatlannak minősülnek;
- az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;
- az ÁFA törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adó- és vámhatóságnak tett bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy a 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjában említett termékértékesítését adókötelessé teszi, azonban a tervezett cserében részt vevő felek egyike sem választott adókötelezettséget a beépítetlen ingatlan értékesítésére.

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

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében **a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottságra ruházza át.**

A Rendelet 2. § 4. pontja alapján önkormányzati vagyon átruházásának minősül különösen az önkormányzati vagyon értékesítése (adásvétele, cseréje), gazdasági társaságba történő bevétele és az ajándékozás.

A Rendelet 23. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati ingatlan vagyon értékesíthető vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés és pályázatútján.

A fentiekre tekintettel javaslom az előterjesztésben ismertetett ingatlanrészeknek – a változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy a csere során áfa fizetési kötelezettség nem keletkezik.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottsága

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése és 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, figyelemmel a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontjában, 88. § (1) bekezdés a) pontjában és 259. § 7. pontjában foglaltakra

1./ csere útján történő értékesítésre kijelöli – a mellékelt, Hajdu Gergő földmérő és földrendező mérnök által készített, 1110/2024. munkaszámú változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 14976 hrsz-ú, 1 ha 6643 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Gázvezeték utca térségében található ingatlan 503 m² nagyságú területrészt – amely a telekalakítást követően a szomszédos debreceni 14974 hrsz-ú, 7255 m² nagyságú, „kivett telephely” megnevezésű, a Csesc MP Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4030 Debrecen, Monostorpályi út 9. A. ép., képviseli: Szabó Bence ügyvezető, a továbbiakban: Csesc MP Kft.) tulajdonát képező ingatlanba olvad be.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli a Csesc MP Kft.-t.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész vételárát 4.830.058,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a vételárát a tulajdonát képező debreceni 14974 hrsz-ú ingatlan összesen 503 m² nagyságú ingatlanrésze tehermentes tulajdonjogának 4.830.058,- Ft (áfamentes) értéken csere útján történő átruházásával köteles kiegyenlíteni az alábbiak szerint:
a) 407 m² nagyságú területrész – mely a telekalakítást követően az Önkormányzat tulajdonát képező debreceni 14971 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanba olvad be – 3.908.218,- Ft (áfamentes) értéken, valamint

b) 96 m² nagyságú területrész – mely a telekalakítást követően az Önkormányzat tulajdonát képező debreceni 14972 hrsz-ú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlanba olvad be – 921.840,- Ft (áfamentes) értéken.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a Csesc MP Kft.-t értesítse, és a csereszerződést készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. október 17.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető