

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	Dr. Papp László polgármester
<b>Tárgy:</b>	A Déli Gazdasági Övezet területén található, kialakítás alatt álló 0495/250 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának versengő ajánlatkérés útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
<b>Ügyintéző:</b>	Fazekas-Tripsánszki Bernadett
<b>Feladatot jelent:</b>	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője  részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2022.08.11
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	<a href="#">Változási vázrajz (az előterjesztés melléklete)</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

## I.

A Kormány a Debrecen megyei jogú város külterületén fekvő, egyes ipari-gazdasági övezetbe tartozó földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1191/2015. (III. 30.) Korm. határozatával **beruházási célterületté nyilvánította** azon földrészleteket, amelyek területén a Déli Gazdasági Övezet kialakításra kerül.

A Kormány a Debrecenben megvalósuló ipari telephely kialakításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 75/2015. (III. 30.) Korm. rendeletben **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított számos közigazgatási hatósági ügyet**, melyek a Déli Gazdasági Övezethez kapcsolódó földrészleteken megvalósításra kerülő ipari telephely kialakításával, útépítési, vasútépítési, közműfejlesztési és -csatlakozási, valamint egyéb infrastruktúra-fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással függnék össze.

A fenti nemzetgazdasági célok megvalósítása érdekében **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata ( a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) az 57/2022. (V. 26.) határozatával úgy döntött, hogy együttműködési megállapodást köt a Magyar Állammal a debreceni Déli Gazdasági Övezet megközelíthetősége**, valamint az áru- és szolgáltatások mozgásának megkönnyítése érdekében az Önkormányzat által megvalósítandó és a környező települések lakosságát is kiszolgáló **közlekedési infrastruktúra-, valamint közműberuházások** (villamosenergia, földgáz, ivóvíz- és iparivíz, csapadékvíz, szennyvíz- és ipari szennyvíz, távközlés) **létrehozására** azzal a feltétellel, hogy a Magyar Állam vállalja

- az Önkormányzattal való együttműködést az infrastrukturális beruházásokhoz fűződő nemzetgazdasági célok elérése érdekében és a beruházások megvalósításához kormányzati forrást biztosít,
- az infrastrukturális beruházások műszaki leírások és ütemterv szerinti megvalósítását,
- az Önkormányzat, valamint a beruházásokban közreműködő állami, illetve a villamos energia ágazati szereplők közötti együttműködés kialakításának elősegítését, az ezzel szorosan összefüggő feladatkörök megosztására irányuló megállapodások megkötését.

A 115/2022. (VI. 23.) határozatával a Közgyűlés arról is döntött, hogy a településfejlesztés és gazdaságszervezés, **mint helyi önkormányzati közfeladat ellátása során a debreceni Déli Gazdasági Övezet közműkapacitásainak további fejlesztése érdekében az Önkormányzat közműkapacítások kiépítését vállalja** a jelenlegi és a jövőbeni várható igények kielégítésére.

**1. Az Önkormányzat a Déli Gazdasági Övezet területét 2001 óta ipari területként szabályozza.**

A Déli Gazdasági Övezet területén található, a mellékelt 601589/2022. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően **kialakuló 0495/250 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 37 ha 6439 m2 területű ingatlan. Az ingatlan 356803/376439-ed tulajdoni hányada az Önkormányzat, 19636/376439-ed tulajdoni hányada pedig a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonát képezi.**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a fenti ingatlant az Önkormányzat gazdaságfejlesztési elképzeléseivel összhangban a közeljövőben újabb munkahelyteremtő beruházás megvalósítása érdekében kívánja értékesíteni.

Erre tekintettel a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. a 0495/250 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadát - mely 35 ha 6803 m<sup>2</sup> földterületnek felel meg - meg kívánja vásárolni az Önkormányzattól.

Az Önkormányzat – a korábban kialakult gyakorlatnak megfelelően – a fejlesztési területén található, magántulajdonban álló ingatlanok tulajdonjogát elsődlegesen kisajátítást helyettesítő adásvétel, ennek eredménytelensége esetén kisajátítás útján szerezte meg.

A 0495/250 hrsz-ú ingatlan 50 db ingatlanból alakul ki, melyek az Önkormányzat és a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdonában állnak.

Az 50 db ingatlanból egyetlenegy, a Debrecen külterület 0495/32 hrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási helyzete akadályozza az ingatlan értékesítését, mivel azt jelenleg perfeljegyzés terheli, melynek mielőbbi törlése szükséges.

A perfeljegyzéssel terhelt ingatlant az Önkormányzat kisajátítás útján szerezte meg. A kisajátítási határozat ellen a volt tulajdonos keresetet nyújtott be, mely peres eljárás a Debreceni Törvényszék előtt folyamatban van. A Törvényszék végzésével „közigazgatási per megindításának ténye” ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését rendelte el.

Az Önkormányzat a perben benyújtotta a védíratát, amelyben közbenső ítélet meghozatalát kérte az anyagi jogi jogalap vonatkozásában. Amennyiben a közbenső ítélettel elutasításra kerülne a felperes kérelme, úgy a perfeljegyzési jog is törölhetővé válna a Törvényszék külön végzése alapján és csak a kisajátítási kártalanítás összegszerűségére folytatódna tovább a per.

A kisajátítás jogalapját képező terület-, és településfejlesztési közérdekű cél megvalósulása érdekében különös fontosságú, hogy a Törvényszék elrendelje a meghozandó közbenső ítélet alapján a perfeljegyzési jog törlését.

**2.** A szóban forgó, kialakítás alatt álló ingatlan részét képezik az Önkormányzat által megszerzett azon ingatlanok is, melyeken állattartó telep felépítményei találhatóak.

Az Önkormányzat a felépítményeket nem kívánja elbontani, a kialakítás alatt álló ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadát a rajta lévő felépítményekkel együtt kívánja értékesíteni azzal, hogy a vevő 2022. december 31. napjáig köteles a felépítmények elbontására, valamint a bontással érintett terület teljes rekultivációjára, melynek terveit az Önkormányzat átadja a vevő részére.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 0495/250 hrsz-ú ingatlan 356803/376439-ed önkormányzati tulajdoni hányadának forgalmi értékét 1.659.133.950,- Ft összegben (4.650,- Ft/m<sup>2</sup>) állapították meg, amelyben már figyelembe vették

- az önkormányzati tulajdonszerzéssel felmerült költséget,
- a mezőgazdasági művelésből kivonással kapcsolatosan felmerült költséget,
- a földvédelmi járulék összegét,
- a talajvédelmi terv elkészítésének a költségét,
- a szakértői díjak költségét,
- a bontási és rekultivációs tervek költségét,
- az egyéb eljárási díjak költségét is.

A szakértők a fentieken túl figyelembe vették azt is, hogy az Önkormányzat bontási kötelezettséggel terheltén kívánja értékesíteni az ingatlanrészt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) 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.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése és 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a 80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés, vagy versengő ajánlatkérés útján történhet.

A Rendelet 28. §-a értelmében versengő ajánlatkérésre az árverés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy azon csak a kiíró által meghívottak vehetnek részt és a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem kötelező letéti díj megfizetéséhez kötni. A versengő ajánlatkérés alkalmazásához legalább két versengő jelenléte szükséges.

**Javaslom, hogy az Önkormányzat 0495/250 hrsz-ú ingatlan 356803/376439-ed önkormányzati tulajdoni hányadát az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő induló licitár megjelölésével, versengő ajánlatkérés útján értékesítse azzal, hogy a vevő 2022. december 31. napjáig köteles az ingatlanrészben található felépítményeket elbontani, tovább azzal, hogy az eljárásban a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. vegyen részt.**

## II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

### **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 13. pontjai, 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)-(2) bekezdése, a 14. § (2) bekezdése, a 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § c) pontja, a 23. § (1) bekezdései a) pontja, valamint a 28. §-a, az 1999. évi LXXVI. törvény 16. § (1) bekezdése és 45. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 75/2015. (III. 30.) Korm. rendeletben, az 1191/2015. (III. 30.) Korm. határozatban, az 57/2022. (V. 26.) határozatban, valamint a 115/2022. (VI. 23.) határozatban foglaltakra

**1./** értékesítésre kijelöli a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal által 601589/2022. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kialakuló 0495/250 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 37 ha 6439 m<sup>2</sup> területű, a valóságban a Déli Gazdasági Övezet területén található ingatlan 356803/376439-ed önkormányzati tulajdoni hányadát azzal, hogy

a.) a vevő az Önkormányzat által átadott bontási és rekultivációs tervek alapján 2022. december 31. napjáig köteles az ingatlanrészen található egykori állattartó telep felépítményeinek bontására, valamint a bontással érintett terület teljes rekultivációjára,  
b) az ingatlanrész értékesítése esetén a Magyar Államot, majd azt követően az ingatlan társtulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében az értékesítés módjaként versengő ajánlatkérést határoz meg, melyre

- a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató), valamint
- a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető) hívja meg azzal,

hogy vevőnek a versengő ajánlatkérés során legmagasabb vételárat adó ajánlattevőt jelöli ki.

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész induló árát 1.659.133.950,- Ft (Áfa mentes) összegben határozza meg azzal, hogy

a) a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez,  
b) a vevő a vételárat legkésőbb 2022. december 31. napjáig köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

**4./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a versengő ajánlatkérés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** az előkészítésért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

az aláírásért: a polgármester

**5./** Felkéri a polgármestert, hogy Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata jogi képviselője útján, a Debrecen külterület 0495/32 hrsz-ú ingatlanon fennálló perfeljegyzés mielőbbi törlése érdekében a szükséges indítványokat a perben tegye meg.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.**

Debrecen, 2022. augusztus 10.

**Dr. Papp László**  
polgármester