

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	A Debrecen, Körtefa utca mentén található 25232/51 hrsz-ú ingatlan 1544 m2 nagyságú terület részét érintő csere
<b>Iktatószám:</b>	VAGY-8110/2022
<b>Ügyintéző:</b>	Illés-Dési Orsolya
<b>Feladatot jelent:</b>	Dr. Papp László polgármester  Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
<b>Véleményező bizottságok:</b>	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2022. november 8.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés melléklete)</a>
	<a href="#">Változási vázrajz (A határozati javaslat melléklete)</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a debreceni 25232/51 hrsz-ú, 2 ha 8269 m<sup>2</sup> területű, „kivett magánút, erdő” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Körtefa utca mentén található ingatlan.

A Keleti Real Estate Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1135 Budapest, Petneházy u. 70-72. 5/7., képviseli: Szeghalmi Márk Ádám ügyvezető, a továbbiakban: Kft.) tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a debreceni 25232/47 hrsz-ú, 7334 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Veres Péter utca mentén található ingatlan, mely a 25232/51 hrsz-ú ingatlannal szomszédos.

A hatályos Szabályozási Terv a 25232/51 hrsz-ú és a 25232/47 hrsz-ú ingatlanok egy részét VI-SZ/35 jelű, vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézményi területbe sorolja. A 25232/51 hrsz-ú ingatlan többi része E-V/2 jelű védelmi erdőterületbe tartozik, valamint a Körtefa utca folytatásaként, a 25232/47 hrsz-ú ingatlan déli részén 237 m<sup>2</sup> nagyságú területtel együtt közúti főhálózat részét képezi.

Dr. Kelemen György meghatalmazott jogi képviselő útján a Kft. azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a 25232/47 hrsz-ú ingatlanból közúti főhálózatként szabályozott, mintegy 237 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt el kívánja cserélni – az értékkülönbséget megfizetése mellett – az önkormányzati tulajdonú 25232/51 hrsz-ú ingatlanból 1544 m<sup>2</sup> nagyságú terület részére.

A fentiek alapján elkészült a mellékelt – 600711/2022. számon záradékolt – változási vázrajz, mely szerint a 25232/51 hrsz-ú ingatlan 1544 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze a telekalakítás során kialakuló – a Kft. tulajdonát képező – 25232/72 hrsz-ú ingatlanba, míg a 25232/47 hrsz-ú ingatlan 237 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze a Körtefa utca útszélesítéseként, a kialakuló 25232/74 hrsz-ú ingatlanba olvad be. A telekalakítási engedélyezési eljárás előkészítése folyamatban van.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály a HB/15-ERD/12981-6/2022. számú határozattal a 25232/51 hrsz-ú ingatlan szabályozási tervnek megfelelő kialakításának eredményeképpen szükséges erdőterület igénybevétele, termelésből kivonását engedélyezte.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a telekalakítással érintett területrészek piaci forgalmi értékét az alábbiak szerint határozták meg:

<b>Az Önkormányzat tulajdonát képező 25232/51 hrsz-ú ingatlan 1544 m<sup>2</sup> nagyságú terület részének forgalmi értéke</b>	<b>A KELETI REAL ESTATE Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonát képező 25232/47 hrsz-ú ingatlan 237 m<sup>2</sup> nagyságú terület részének forgalmi értéke</b>
37.150.000,-Ft (~24.061,-Ft/m <sup>2</sup> )	3.750.000,- Ft (~15.823,-Ft/m <sup>2</sup> )

A két ingatlanrész piaci forgalmi értéke közötti különbséget: **33.400.000,-Ft + áfa.**

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.

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 megyei **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.

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 Bizottságra ruházza át.**

Tekintettel a fentebb leírtakra, javaslom az előterjesztésben ismertetett ingatlanrészeknek – a változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – az értékbecslők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy a Kft. a piaci forgalmi értékek közötti 33.400.000,-Ft + áfa összegű értékkülönböt a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egy összegben legyen köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

A fentiek alapján a Kft.-vel kötendő csereszerződés a mellékletként csatolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését és a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntését követően lép hatályba.

**Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.**

### **Határozati javaslat:**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága  
a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 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 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján

**1./** csere útján történő értékesítésre kijelöli – a mellékelt, a Deczki Ingatlan Kft. által készített, 600711/2022. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítási engedély véglegessé válását követően – a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 25232/51 hrsz-ú, 2 ha 8269 m<sup>2</sup> területű, „kivett magánút, erdő” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Körtefa utca mentén található ingatlan 1544 m<sup>2</sup> nagyságú területrészét a Keleti Real Estate Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1135 Budapest, Petneházy u. 70-72. 5/7., képviseli: Szeghalmi Márk Ádám ügyvezető), mint vevő részére, mely ingatlanrész a telekalakítás során kialakuló, a vevő tulajdonát képező 25232/72 hrsz-ú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanba olvad be.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész vételárát 37.150.000,-Ft + áfa összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a vételárát

a) a tulajdonát képező debreceni 25232/47 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 237 m<sup>2</sup> nagyságú, a Körtefa utca Szabályozási Terv szerinti folytatásaként, a telekalakítás során kialakuló 25232/74 hrsz-ú „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlanhoz csatolásra kerülő területrésze tehermentes tulajdonjogának 3.750.000,-Ft + áfa értéken történő átruházásával, valamint

b) a csereingatlanok értéke közötti 33.400.000,-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 csereszerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

**3./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a Keleti Real Estate Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaságot a döntésről értesítse és a csereszerződést készítse elő.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**4./** Felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására és a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatalhoz.

**Határidő:** a szerződés előkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2022. november 10.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető