

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A debreceni 0163/14 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-75216/2023
Ügyintéző:	Dr. Bodogán Nikolett
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester, Szilágyi Ferenc a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. március 13.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	<a href="#">Az előterjesztés melléklete</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 0163/14 hrsz-ú, 6841 m<sup>2</sup> területű, „szántó” művelési ágú, a valóságban a debreceni Észak-Nyugati Gazdasági Övezet közelében található ingatlan.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet a szóban forgó ingatlant beépítésre nem szánt, külterületi, általános mezőgazdasági területként szabályozza (Má/1), melyet az előterjesztés mellékleteként csatolt szabályozási terv-részlet is bemutat.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan alakja nehezé teszi a közvetlen hasznosítást, továbbá arra, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bekezdése alapján a földhasználó köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség), az Önkormányzat érdekét szolgálná az ingatlan értékesítése, melynek folytán az Önkormányzat mentesülne a földrészlet jelentős összegű karbantartási kiadásai alól.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan piaci-forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

	Varga Balázs ingatlan-értékbecslő	INGATLAN-PONT Bt.
0163/14 hrsz.-ú, „szántó” művelési ágú ingatlan forgalmi értéke	nettó 7.700.000,- Ft	nettó 7.450.000,- Ft
<b>Számtani középérték:</b>	<b>nettó 7.575.000,- Ft</b>	

Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül, mely ingatlan átruházására vonatkozóan a Földforgalmi törvény speciális feltételeket ír elő.

A Földforgalmi törvény 10-15. §-ai meghatározzák a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó jogosultsági feltételeket. A 14/A. § értelmében a szerző fél tekintetében a jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat, valamint a szerző fél által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tartalmazza.

A Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése **föld eladása esetére meghatározza az elővásárlásra jogosultakat, illetve azok sorrendjét.**

A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

A Földforgalmi törvény 21. § (1) és (1c) bekezdése szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, és a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére meg kell küldeni az e törvényen, vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton történő közlés érdekében.

Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A Földforgalmi törvény 22. §-a értelmében a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és az igazolással együtt megküldi az eladó részére, ha az adásvételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.

Az ingatlan átruházása tekintetében a Földforgalmi törvény fentiekben ismertetett rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt (Ptk.), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt (a továbbiakban: Nvtv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény adásvételre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet 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 Bizottságra ruházta át.** A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon értékesíthető vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályáztatás útján.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek alapján javasoljuk, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlant az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott forgalmi értéknek megfelelő induló licit áron árverés útján értékesítse.

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

## Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a, 21. §-a, 36. § (1) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. § (1) bekezdése és 3. melléklete alapján, figyelemmel a 2013. évi V. törvényben és a 2013. évi CCXII. törvényben foglaltakra

**1./** értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 0163/14 hrsz-ú, 6841 m<sup>2</sup> területű, „szántó” művelési ágú, a valóságban a debreceni Észak-Nyugati Gazdasági Övezet közelében található ingatlant.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan értékesítésének módjaként árverést határoz meg és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) nettó 7.575.000,- Ft összegben határozza meg.

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy

- a) az árverés nyertese az adásvételi szerződést az árverés napját követő 60 napon belül köteles megkötni,
- b) a vevő köteles a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- c) az ingatlan vonatkozásában a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a szerinti jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.

**4./** Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő,
- c) az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétevése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** az a) és b) pont vonatkozásában: azonnal

a c) pont vonatkozásában: az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 napon belül

**Felelős:** a Vagyongkezelési Osztály vezetője

**5./** Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** a szerződés előkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

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

Debrecen, 2023. március 16.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető