

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Károli Gáspár utcán található ingatlanokat érintő ingatlancsere
Iktatószám:	
	VAGY-4537/2023
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. március 13.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (az előterjesztés 1. melléklete)
	Orto-fotó (az előterjesztés 2. melléklete)
	Vázlat az ingatlancseréről (az előterjesztés 3. melléklete)
	Változási vázrajz (a határozati javaslat melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **19399/2 hrsz-ú**, „kivett közút” megnevezésű, 1 ha 9855 m² területű ingatlan, mely a valóságban a Tóció-csatorna keleti oldalán, a Károli Gáspár utcával párhuzamosan, a Gyimes utcától a Bán Imre utca végéig nyúló, mintegy 13 méter széles terület.

Az ingatlan déli oldalán, vele párhuzamosan található a **19380 hrsz-ú**, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1015 m² területű ingatlan, mely az Iminvest Építő Kft. (képviseli: Kárándi Imre ügyvezető, székhelye: 4032 Debrecen, Karinthy Frigyes utca 16.) tulajdonát képezi.

A valóságban mindkét ingatlant érintően, egy kerítéssel körbekerített terület található, ahol szennyvízátemelő aknák vannak (az előterjesztés mellékletét képező orto-foton látható) és a Debreceni Vízmű Zrt. üzemeltetésében állnak, a 19380 hrsz-ú ingatlanból ez 210 m² nagyságú területet érint. A Szabályozási-Terv alapján a 19380 hrsz-ú ingatlan 109 m² nagyságú területe közútként, 113 m² nagyságú területe pedig közparkként van szabályozva.

A Kft. ügyvezetője, Kárándi Imre azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy a tulajdonában álló ingatlanból a szennyvízátemelő, a közút és a közpark területrészeket szeretné értékegyeztetéssel elcserélni az önkormányzati tulajdonú 19399/2 hrsz-ú ingatlan 214 m² nagyságú területére. A cserélni kívánt önkormányzati tulajdonú ingatlanrész beékelődött két magántulajdonú ingatlan közé. A közelben lakók rendszeresen a területre hordják a szemetet és a Kft. gondoskodna a terület rendbentartásáról.

A mellékelt 72/2022. munkaszámú, 605911/2022. számon záradékolt változási vázrajz szerint az önkormányzati tulajdonú 19399/2 hrsz-ú ingatlanból leválasztásra kerül 214 m² nagyságú területrészt a Kft. szerez meg, azzal, hogy az ingatlanrész beleolvad a szomszédos 19557/3 hrsz-ú ingatlanba - melyhez az ingatlan jelenlegi tulajdonosai hozzájárultak és a Kft. az ingatlanrész nagyságával arányos tulajdoni hányadot szerez a 19557/3 hrsz-ú ingatlanban -, a Kft. tulajdonát képező 19380 hrsz-ú ingatlanból pedig leválasztásra kerül összesen 432 m² nagyságú terület az alábbiak szerint:

- 210 m² nagyságú terület, mely beleolvad a kialakuló önkormányzati tulajdonú 19380/1 hrsz-ú „kivett szennyvízátemelő” megnevezésű ingatlanba,
- 109 m² nagyságú terület, mely beleolvad a kialakuló önkormányzati tulajdonú 19399/3 hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű területbe,
- 113 m² nagyságú terület, mely beleolvad a kialakuló önkormányzati tulajdonú 19399/4 hrsz-ú „kivett közpark” megnevezésű területbe.

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

Az Iminvest Építő Kft. tulajdonát képező területrész forgalmi értéke		Az Önkormányzat tulajdonát képező területrész forgalmi értéke	
a 19380 hrsz-ú ingatlanból leválasztásra kerülő 432 m ² nagyságú területrésze	11.230.000,- Ft (25.995,- Ft/m ²)	a 19399/2 hrsz-ú ingatlanból leválasztásra kerülő 214 m ² nagyságú területrésze	5.760.000,- Ft (26.916,- Ft/m ²)
Különbözet:		5.470.000,-Ft	

Az ingatlanrészek piaci forgalmi értéke közötti különbség: 5.470.000,-Ft.

A 214 m² nagyságú területrészt az Önkormányzat áfamentesen értékesíti, míg a Kft. a 432 m² nagyságú területrészt fordított áfa megfizetésével értékesíti. Erre tekintettel az értékegyeztetéssel történő ingatlancsere során az Önkormányzatnak 5.470.000,-Ft összegű különbözetet és 3.032.100,-Ft Áfa összeget kell megfizetnie.

A fentiek alapján javaslom – a változási vázrajz szerint engedélyezett telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően – az ingatlanrészeknek az értékbecslők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy az Önkormányzat a piaci forgalmi értékek különbözetét, azaz 5.470.000,-Ft összeget a Kft. részére, valamint 3.032.100,-Ft Áfa összeget a NAV részére megfizet a csereszerződés aláírását követő 60 napon belül egy összegben, mely összegek az Önkormányzat 2023. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet, melyre tekintettel az Iminvest Építő Kft.-nek a csereszerződésben nyilatkoznia kell arról, hogy átlátható szervezetnek minősül-e.

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.**

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az önkormányzati vagyon egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és

- a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy
- b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha
- c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

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 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 23. § (2) bekezdés c) pontja alapján

1./ csere útján történő értékesítésre kijelöli - a mellékelt Bákonyi Gábor által készített 605911/2022. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően - a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 19399/2 hrsz-ú, 19.855 m² területű, „kivett közút” megnevezésű ingatlan 214 m² nagyságú ingatlanrészét, mely a 19557/3 hrsz-ú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanba olvad be az ingatlan jelenlegi tulajdonosainak hozzájárulása alapján.

2./ Az 1./ pontban meghatározott területrész értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli a 19380 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát, az Iminvest Építő Kft.-t (székhely: 4032 Debrecen, Karinthy Frigyes utca 16., képviseli: Kárándi Imre ügyvezető), azzal, hogy az 1./ pont szerinti, 214 m² nagyságú ingatlanrésszel arányos tulajdonosi hányadot szerez a 19557/3 hrsz-ú ingatlanban.

3./ Az 1./ pontban megjelölt 214 m² nagyságú területrész vételárát 5.760.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy

a) a vevő a vételárát a tulajdonát képező 19380 hrsz-ú, 1015 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból leválasztásra kerülő és az önkormányzati tulajdonú ingatlanba beleolvadó - 432 m² nagyságú ingatlanrész tehermentes tulajdonjogának 11.230.000,-Ft + áfa értéken történő átruházásával egyenlíti ki,

b) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a csereingatlanok értéke közötti 5.470.000,-Ft összeget a vevő részére, valamint 3.032.100,-Ft áfa összeget a NAV részére a csereszerződés aláírását követő 60 napon belül egy összegben fizeti meg.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a kérelmezőt a döntésről értesítse, a csereszerződést készítse elő, és felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az értesítésért és a csereszerződés előkészítéséért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője
a csereszerződés aláírásáért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. március 16.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető