

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Rákóczi utca 25. szám alatt található ingatlanrész tulajdonjogának csere útján történő megszerzése
Iktatószám:	
	VAGY-5033/2024
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. február 9.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	1. melléklet: Szabályozási terv részlet a 8443 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan
	2. melléklet: Szabályozási terv részlet a 8555 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A debreceni 8443 hrsz alatt található, az 1164 m² területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Rákóczi utca 25. szám alatti**, úgynevezett „Magoss Ház” ingatlan. Az ingatlan 551/1000-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, a 449/1000-ed tulajdoni hányada pedig társasházi tulajdonban áll, melynek 7 albetétje van. A 7 albetétből, 6 albetét az Önkormányzat tulajdonát képezi. Az ingatlan helyi védelem alatt áll, jelentős helytörténeti vonatkozása van.

Az épület zártosrú beépítésű, mely részben alápincézett, palafedéssel ellátott, hagyományos téglaszerkezetekből áll. A földszinti lábazat szigetelési hibáiból adódóan nedves, kissé salétromos. A belső lépcsőház statikailag nem megfelelő, szétrepedezett és aládúcolt. A födémről a nedvesség csöpög, átáztatta az állványzatot. A teljes épület külső homlokzata, a burkolatok, a nyílászáró szerkezetek és a belső gépészet felújítása, valamint belső festése szükséges.

Az ingatlanban lévő 7 lakásegység közül 2 földszinti lakás már elbontásra került. A többi lakást a korábbi években lezárták, 2 földszinti lakást beszegeztek.

Jelenleg csak elektromos áram van az ingatlanban, a gáz- és a vízellátás megszüntetésre került.

A 8443/A/6 hrsz-ú, 125 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Rákóczi utca 25. I. emelet 1. szám alatti ingatlan a Debrecen-Nagytemplomi Református Egyházközség** (székhely: 4026 Debrecen, Piac u. 4-6., képviseli: Oláh István lelkipásztor és Ember Sándor főgondnok, a továbbiakban: Egyházközség) **tulajdonában áll.**

Az Egyházközség tulajdonában lévő 8443/A/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata** a debreceni 8555/A/1 hrsz-ú, 104 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Hatvan utca 30. földszint 1. szám alatti ingatlant ajánlotta fel, mint csereingatlant.**

A 8443/A/6 hrsz-ú ingatlan (2 szoba, előszoba, konyha, közlekedő, kamra, fürdőszoba-wc, pincszinten tároló helyiségek) korának megfelelő, jó szerkezeti állapotú, de tekintettel arra, hogy több mint 100 éve épült, belső felújításra szorul.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a két ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Ingatlan címe	Forgalmi érték
Rákóczi utca 25. I. em. 1. (125 m ² + 169 m ² telekhányad)	41.525.000,-Ft
Hatvan utca 30. fszt. 1. (104 m ² + 125 m ² telekhányad)	48.250.000,-Ft

A csereingatlanok piaci forgalmi értéke közötti különbség **6.725.000,-Ft** (áfamentes).

Az Egyházközség 2024. február hónapban megküldött levelében arról adott tájékoztatást, hogy elfogadja a Debrecen, Hatvan utca 30. földszint 1. szám alatti ingatlant csereingatlanként és vállalja a 6.725.000,-Ft forgalmi érték különbség megfizetését.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) 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 vármegyei **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 (a továbbiakban: 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 Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a kérelemhez mellékelni kell az önkormányzat döntését

- a) mely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására, valamint
- b) arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja.

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 ingatlanok értékbecslők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy az Egyházközség a piaci forgalmi értékek közötti 6.725.000,-Ft (átfüggő) összegű értékkülönbséget a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egy összegben fizesse meg az Önkormányzat részére.

A fentiek alapján a csereszerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, 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, figyelemmel a 126/2015. (V. 27.) Korm. rendeletben foglaltakra

1./ csere útján történő értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8555/A/1 hrsz-ú, 104 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Hatvan utca 30. földszint 1. szám alatti ingatlant a Debrecen-Nagytemplomi Református Egyházközség (székhely: 4026 Debrecen, Piac u. 4-6., képviseli: Oláh István lelképásztor és Ember Sándor főgondnok, a továbbiakban: Egyházközség), mint vevő részére.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát 48.250.000,-Ft összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a vételárát

a) a tulajdonát képező debreceni 8443/A/6 hrsz-ú, 125 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Rákóczi utca 25. I. emelet 1. szám alatti ingatlan tehermentes tulajdonjogának 41.525.000,-Ft értéken történő átruházásával, valamint

b) a csereingatlanok értéke közötti 6.725.000,-Ft (áfamentes) összegű vételár különbözetnek az Önkormányzat részére egy összegben történő megfizetésével köteles kiegyenlíteni, a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül.

A csereügylet megkötése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott kötelező önkormányzati közfeladat ellátását biztosítja, és a csereszerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről az Egyházközséget értesítse és a csereszerződést készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

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

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. február 15.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető

