

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Déli Gazdasági Övezet területén található közforgalom elől el nem zárt magánutakat érintő ingatlancsere
Iktatószám:	
	VAGY-135635/2022
Ügyintéző:	
	Lócska Tamás
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Az előterjesztés melléklete: Szabályozási Terv kivonata
	A határozati javaslat melléklete: Változási vázrajz

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi

- a) a debreceni 0505/59 hrsz-ú, „saját használatú út” megnevezésű, 1568 m² területű ingatlan és
- b) a debreceni 0505/85 hrsz-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 3308 m² területű ingatlan,

melyek a valóságban a Déli Gazdasági Övezet területén találhatók.

A fenti ingatlanokat a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**) **beépítésre szánt területként szabályozza**, ezért út céljára nem szükségesek az Önkormányzatnak, így lehetőség van az ingatlanok értékesítésére.

A HUXA Logisztikai Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36., képviseli: Hegymegi István Sándor ügyvezető és Csukás Endre ügyvezető, a továbbiakban: HUXA Kft.) tulajdonát képezi a debreceni 0505/122 hrsz-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 4295 m² területű ingatlan és a debreceni 0505/123 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű, 11ha 6627 m² nagyságú ingatlan, melyek szintén a Déli Gazdasági Övezet területén találhatók az Önkormányzat tulajdonában álló fentiekben bemutatott két ingatlan közvetlen közelében.

A HUXA Kft. tulajdonát képező 0505/122 hrsz-ú ingatlan egész területét és a 0505/123 hrsz-ú ingatlan 247 m² nagyságú területrészét a hatályos HÉSZ a közúti főhálózat részeként szabályozza, így indokolt, hogy ezen területrészek az Önkormányzat tulajdonába kerüljenek.

A HUXA Kft. megbízásából Bíró Péter földmérő és földrendező mérnök elkészítette a 0505/122 és 0505/123 hrsz-ú földrészletek telekhatár rendezéséről szóló, 601390/2022 számon záradékolt változási vázrajzot (a jelen előterjesztés határozati javaslatának mellékletét képezi), mely szerint a 0505/123 hrsz-ú ingatlan 247 m² nagyságú területrésze a szomszédos, 0505/122 hrsz-ú ingatlanba olvad be.

A HUXA Kft. el kívánja cserélni a változási vázrajz szerint kialakuló 0505/122 hrsz-ú ingatlanát az önkormányzati tulajdonú 0505/59 hrsz-ú és 0505/85 hrsz-ú ingatlanokra.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint határozták meg az érintett ingatlanok forgalmi értékét:

	Hrsz.	Megnevezés	Terület (m ²)	Tulajdonos neve	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	Forgalmi érték (Ft)
1.	a változási vázrajz szerint kialakuló 0505/122	közforgalom elől el nem zárt magánút	4542	HUXA Kft.	4500	20.439.000,-
2.	0505/59	saját használatú út	1568	Önkormányzat	4500	7.056.000,-
3.	0505/85	közforgalom elől el nem zárt magánút	3308	Önkormányzat	4500	14.886.000,-

Fenti táblázatból megállapítható, hogy a HUXA Kft. által átadandó, telekalakítás útján kialakuló ingatlan forgalmi értéke nettó 20.439.000,- Ft, míg az Önkormányzat által átadandó ingatlanok együttes forgalmi értéke nettó 21.942.000,- Ft, vagyis az önkormányzati és magántulajdonban álló ingatlanok piaci forgalmi értéke közötti különbség nettó 1.503.000,- Ft.

A fentiek alapján javaslom az érintett ingatlanoknak az értékebecslők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy **a HUXA Kft. a piaci forgalmi értékek különbségét, azaz a nettó 1.503.000,-Ft összeget, valamint a különbség áfáját (405.810,- Ft) a csereszerződés aláírását követő 60 napon belül egy összegben legyen köteles megfizetni** az Önkormányzat részére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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: Vagyonrendelet) 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján „**a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket** e rendelet előírásai szerint **átruházott hatáskörben** - a Mötv. 42. §-ában foglalt korlátozással - a polgármester és **a Közgyűlés bizottságai gyakorolják**, illetve teljesítik.”

A Vagyonrendelet 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 Vagyonrendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon értékesítése történhet pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés vagy **vevőkijelölés** útján.

A Vagyonrendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) 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 alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az előterjesztésben ismertetett ingatlanok cseréjét támogatni szíveskedjen.

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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

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

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

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 2. § 4. pontja, az 5. § (1) bekezdés b) pontja, 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ csere útján történő együttes értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

- a) debreceni 0505/59 hrsz-ú, „saját használatú út” megnevezésű, 1568 m² nagyságú ingatlant és
- b) a debreceni 0505/85 hrsz-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 3308 m² nagyságú ingatlant,

mely területeket a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet beépítésre szánt területként szabályoz.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlanok együttes értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli a HUXA Logisztikai Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36., képviseli: Hegymegi István Sándor ügyvezető és Csukás Endre ügyvezető, a továbbiakban: vevő).

3./ Az 1./ pont a) alpontjában meghatározott ingatlan esetében a vételárát 7.056.000,-Ft + ÁFA összegben, az 1./ pont b) alpontjában meghatározott ingatlan esetében a vételárát 14.886.000,- Ft + ÁFA összegben, azaz a két ingatlan tekintetében mindösszesen 21.942.000,- Ft + ÁFA összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a vételárát

- a) a tulajdonát képező – Bíró Péter földmérő és földrendező mérnök által készített, 601396/2022 számon záradékolt mellékelt változási vázrajz szerint kialakuló – debreceni 0505/122 hrsz-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 4542 m² nagyságú ingatlan tehermentes tulajdonjogának nettó 20.439.000,- Ft értéken csere útján történő átruházásával, valamint
- b) a csereingatlanok értéke közötti nettó 1.503.000,- Ft különbözetnek és ezen felül
- c) a nettó 1.503.000,- Ft különbözetet terhelő áfa összegének (405.810,- Ft)

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére egy összegben történő megfizetésével köteles kiegyenlíteni, a csereszerződés mindkét fél általi aláírását követő 60 napon belül.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a vevőt a döntésről értesítse és a csereszerződést készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2022. október 20.

Racsmány Gyula
osztályvezető