

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály Vezetője
Tárgy:	
	„A Debrecen-Józsa Gönczy Pál utcai 26421/1 hrsz-ú ingatlan 695/2025-öd tulajdoni hányadának és a 26421/2 hrsz-ú ingatlan 26/988-ad tulajdoni hányadának egyenértékű csere útján történő értékesítése tárgyában hozott 224/2012. (XI. 28.) TB határozat hatályon kívül helyezése és új döntés hozatala” tárgyú 86/2018. (VI. 28.) TB módosítása
Iktatószám:	
	VAGY-44071/2019
Ügyintéző:	
	Lócska Tamás
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:

	Térkép másolat (Az előterjesztés 1. számú melléklete) 2528 2017 számon záradékolt változási vázrajz (Az előterjesztés 2. számú melléklete) 280 2019 számon záradékolt változási vázrajz (Az előterjesztés 3. számú melléklete) 86/2018. (VI. 28.) TB határozat (Az előterjesztés 4. számú melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Debrecen-Józsa Gönczy Pál utcai 26420/3 hrszú, 2ha 0037 m² nagyságú, "óvoda, általános iskola, üzlet, udvar" megnevezésű Gönczy Pál Általános Iskola és Óvoda ingatlana, továbbá a 26421/1 hrsz-ú, "beépítetlen terület" megnevezésű, 2025 m² nagyságú, és a 26421/2 hrsz-ú, "beépítetlen terület" megnevezésű, 988 m² nagyságú ingatlanok.

Fenti ingatlanok szomszédságában helyezkedik el a Kiss Sándorné (Debrecen, Ember Pál u. 4/B 1. emelet 3. sz.) tulajdonát képező 26420/128 hrsz-ú, 1057 m² nagyságú, "beépítetlen terület" megnevezésű, és a 26420/129 hrsz-ú, 1070 m² nagyságú, "beépítetlen terület" megnevezésű ingatlanok. Ezen ingatlanoknak az általános iskolához csatlakozó 1128 m² nagyságú területén helyezkedik el a környékeliek által "szánkódomb"-ként nevezett ingatlanrész.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az általános iskola mintegy 15 éve használja a szánkódombot. Kiss Sándorné az eltelt idő alatt többször kezdeményezett ingatlancserére irányuló megegyezést.

Kiss Sándorné a szánkódomb vonatkozásában **birtokháborítás megszüntetése, és ingatlan használati díj megfizetésére** irányuló pert kezdeményezett a Gönczy Pál Általános Iskola és Óvoda ellen a Városi Bíróságon 2010. szeptember hónapban.

A DMJV Önkormányzata és Kiss Sándorné között történt egyeztetések során az Önkormányzat javasolta, hogy ingatlanok egyenértékű cseréjével történjen megegyezés **azzal, hogy Kiss Sándorné mondjon le minden további követeléséről.** 2012. évben az erre vonatkozó, telekalakítással vegyes csereszerződés tervezet elkészült, a Tisztelt Bizottság hozzájárult a területek cseréjéhez, de a szerződés Kiss Sándorné részéről nem került aláírásra.

2015. évben a bíróság végzésével az eljárás félbeszakítását állapította meg tekintettel arra, hogy a köznevelési feladatot ellátó egyes önkormányzati fenntartású intézmények állami fenntartásba vételéről szóló 2012. CLXXXVIII. törvény alapján a Gönczy Pál Általános Iskola és Óvoda megszűnt önálló jogi személynek lenni. 2018. januárjában Kiss Sándorné ismételten pert indított az iskola ellen.

Kiss Sándorné azzal a kérelemmel fordult DMJV Önkormányzatához, hogy elfogadná a 2012-ben elkészült csereszerződés feltételeit. Ennek megfelelően elkészült a 2528/2017 számon záradékolt változási vázrajz, a Tisztelt Bizottság 86/2018 (VI. 28.) számú TB határozatával hozzájárult a területek cseréjéhez és megkezdődött a csereszerződés elkészítése.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy Debrecen Város Szabályozási Terve szerint a fenti ingatlancsere során 27 m² nagyságú, önkormányzati tulajdonú területrészt közútként szükséges leválasztani. A 2017-ben készült változási vázrajz ezt a területet a szomszédos Csapszék utcához csatolva alakította ki. Tekintettel arra, hogy a Csapszék utca magántulajdonban van a Vagyonkezelési Osztály a tulajdonosok hozzájárulását kérte a telekalakítás átvezetéséhez, melyhez a magántulajdonosok nem járultak hozzá.

Polgármester Úr 3011/2018. (VII. 12.) PM határozatával hozzájárulást adott ki, melyben DMJV Önkormányzata térítésmentesen tulajdonba vette volna a II. rendű közlekedési területként szabályozott Csapszék utcát, azonban a tulajdonosok ehhez sem járultak hozzá.

A fentiekre tekintettel a 2528/2017 számon záradékolt változási vázrajz szerint nem kerülhetett sor az ingatlancserére, ezért a Vagyonkezelési Osztály elkészíttette a Deczki Ingatlan Kft. által készített, 2004/2018 munkaszámú, 280/2019 számon záradékolt változási vázrajzot. Ennek megfelelően a szóban forgó 27 m² nagyságú terület új ingatlanként kerül kialakításra, így az ingatlancsere és telekalakítás megvalósíthatóvá válik. A fenti változási vázrajznak megfelelően a telekalakításhoz a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földmérési és Földügyi Osztálya 800125-9/2019 számon telekalakítási engedélyt adott.

Tájékoztatam továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy az ingatlancsere által érintett ingatlanok területét a változási vázrajz nem módosítja, így az ingatlancsere változatlanul lefolytatható.

A fentiekre tekintettel, javasoljuk a 86/2018 (VI. 28.) TB számú határozat módosítását oly módon, hogy a 280/2019 számon záradékolt változási vázrajznak megfelelően kerüljön kialakításra a szabályozás által érintett 27 m² nagyságú területrészt.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A Rendelet 22. §-a alapján a vagyon átruházása történhet pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés, zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás, vevőkijelölés útján.

A Vagyonrendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon értékesíthető vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályáztatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján. Ugyanezen szakasz (2) bekezdés c) pontja értelmében a vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt. A 23. § (1) bekezdés a) és (2) bekezdés c) pontjai alapján javasoljuk a csere lebonyolítását.

Kérem Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) és (2) bekezdés c) pontja alapján

1./ módosítja „A Debrecen-Józsa Gönczy Pál utcai 26421/1 hrsz-ú ingatlan 695/2025-öd tulajdoni hányadának és a 26421/2 hrsz-ú ingatlan 26/988-ad tulajdoni hányadának egyenértékű csere útján történő értékesítése tárgyában hozott 224/2012. (XI. 28.) TB határozat hatályon kívül helyezése és új döntés hozatala” tárgyú 86/2018 (VI. 28.) TB határozat 2./ és 4./ pontját az alábbiak szerint:

*„2./ Értékesítésre kijelöli a DMJV Önkormányzata tulajdonát képező 26421/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű és a 26421/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokból a Deczki Ingatlan Kft. által készített, **280/2019 számon záradékolt** változási vázrajznak megfelelően kialakuló 26421/2 hrsz-ú 721 m2 nagyságú ingatlant 7.325.000,-Ft + ÁFA összegű vételár ellenében.*

*4./ A 2./ pont szerinti ingatlan ellenértékét a vevő a tulajdonát képező összesen 7.325.000,-Ft értékű 26420/128 hrsz-ú, "beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan 518 m2 nagyságú területrésze és a 26420/129 hrsz-ú, "beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan 610 m2 nagyságú területrésze (ami a **280/2019 számon záradékolt** változási vázrajznak megfelelően a 26420/3 hrsz-ú, „óvoda, általános iskola, üzlet, udvar” megnevezésű ingatlanba olvad be) tulajdonjogának DMJV Önkormányzata részére történő átruházásával köteles kiegyenlíteni azzal, hogy az ingatlancsere során felmerülő ÁFA kötelezettség megfizetését DMJV Önkormányzata vállalja.,,*

2./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2019. március 20.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula
osztályvezető