

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	Egyes önkormányzati és állami tulajdonú ingatlanok cseréje és adásvétele
Iktatószám:	VAGY-137789/2021.
Ügyintéző:	Fazekas-Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021.06.17
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:

	1. melléklet Változási vázrajzok	
	2. melléklet Helyszínrajzok	

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának vezetése és a Debreceni Egyetem vezetése között egyeztetések történtek egy lehetséges termőföldcsere tárgyában, mely a Debreceni Egyetem felsőoktatási feladatainak elősegítését szolgálhatja.

A termőföldcserében a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, az úgynevezett Józsi legelő alábbi ingatlanai érintettek:

- a 0147/1 hrsz-ú „legelő és út” művelési ágú, 13 ha 6368 m² területű,
- a 0150/1 hrsz-ú „legelő (községi mintatér)” művelési ágú, 13 ha 1859 m² területű,
- a 0151 hrsz-ú, „legelő és út” művelési ágú, 8 ha 2562 m² területű,
- a 27101/2 hrsz-ú „legelő(községi mintatér)” művelési ágú, 17 ha 6898 m² területű ingatlanok.

A legelő ingatlanai közé beékelődik a 0147/2 hrsz-ú, „gazdasági épület és udvar” megnevezésű, 3503 m² területű ingatlan. Tekintettel arra, hogy az ingatlan nem termőföldként van nyilvántartva, a termőföldcserében nem vehet részt, annak tulajdonjogát a Magyar Állam adásvétel útján szerezheti meg az Önkormányzattól.

A 0147/1 és a 27101/2 hrsz-ú ingatlanok bizonyos területrészeit a CIVAQUA program érinti, a 0151 hrsz-ú ingatlan bizonyos területrészeit pedig a Szabályozási Terv a közúti főhálózat részeként irányozza elő.

A fentiekre tekintettel ezen ingatlanok esetében az előterjesztés 1. mellékletét képező változási vázrajzok szerinti telekalakítási eljárások vannak folyamatban.

A Debreceni Egyetem részéről átadandó ingatlanok, ingatlanrészek a következők:

- a 014 hrsz-ú, „gyümölcsös”, „magánút”, „szőlő”, „szántó”, „kert” művelési ágú alrészletekből álló, 18 ha 4437 m² területű, a valóságban Debrecen-Pallagon található ingatlan 6 ha 4486 m² nagyságú területrésze, mely a mellékelt változási vázrajz szerint 014/2 hrsz-ú ingatlanként kerül kialakításra,
- 017/8 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 7 ha 2035 m² területű, a valóságban Debrecen-Pallagon, a Labdarúgó Akadémiától keletre található ingatlan, valamint
- a 19396 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 2 ha 6978 m² területű, a valóságban Debrecen, Vezér utca térségében található ingatlan.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a Debreceni Egyetem részéről átadásra kerülő mindhárom ingatlan a Magyar Állam tulajdonát képezi.** Az ingatlanok a Nemzeti Földügyi Központ tulajdonosi joggyakorlásában és a Debreceni Egyetem vagyonkezelésében állnak.

Az ingatlancsere a Debreceni Egyetem oktatási céljainak elősegítését szolgálja.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a termőföldcserében részt vevő ingatlanok forgalmi értékeit a következők szerint állapították meg:

		Hrsz.	Telekalakítás után kialakuló hrsz.	Megnevezés / Művelési ág	Terület (m ²)	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)	Forgalmi érték (Ft)
A termőföldcserében részt vevő ingatlanok							
1	A Józsai legelő ingatlanai	0147/1	0147/6	legelő	90 931	640	58 195 840
2		0150/1		legelő	131 859	640	84 389 760
3		0151	0151/1	legelő és út	73 499	640	47 039 360
4		27101/2	27101/8	legelő	124 264	640	79 528 960
DMJV Önkormányzata által átadandó terület					420 553		269 153 920
5	Debrecen-Pallag, a körforgalom mellett található ingatlan	014	014/2	kert	64 486	2 200	141 869 200
6	Debrecen-Pallag, a Labdarúgó Akadémiától keletre található ingatlan	017/8		szántó	72 035	1 200	86 442 000
7	Debrecen, Vezér utca térségében található ingatlan	19396		szántó	26 978	1 500	40 467 000
A Magyar Állam/Debreceni Egyetem által átadandó terület					163 499		268 778 200
A Magyar Állam részére értékesítendő ingatlan							
8	A Józsai legelő ingatlanai közé beékelődő ingatlan	0147/2		gazdasági épület, udvar	3 503	6 454	22 608 375

A telekalakítással érintett ingatlanok esetében a táblázatban már a csökkentett területnagyságok szerepelnek.

Figyelembe véve a forgalmi értékmegállapításokat, valamint azt, hogy a 0147/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát a Magyar Állam kizárólag adásvétel útján szerezheti meg, **a szóban forgó ingatlanok és ingatlanrészek esetében az egyenértékű termőföldcsere biztosítható.**

Javaslom, hogy Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata **a 0147/2 hrsz-ú ingatlant** a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő vételár ellenében, azaz **22.608.375,- Ft + Áfa összegért értékesítse a Magyar Állam részére.** Továbbá javaslom, hogy a termőföldcsere 268.778.200,- Ft értéken történjen.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) 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 108/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés figyelembe vételével - a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A rendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján **az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályázatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.**

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

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 katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően **a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.**

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 108/A. § (1) bekezdés b) pontja, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) – (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § f) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdés a) pontja alapján

1./ csere útján értékesíti a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező

- kialakítás alatt álló 0147/6 hrsz-ú „legelő” művelési ágú, 9 ha 0931 m2 területű,
- a 0150/1 hrsz-ú „legelő (községi mintatér)” művelési ágú, 13 ha 1859 m2 területű,
- a kialakítás alatt álló 0151/1 hrsz-ú, „legelő és út” művelési ágú, 7 ha 3499 m2 területű és
- a kialakítás alatt álló 27101/2 hrsz-ú „legelő (községi mintatér)” művelési ágú, 12 ha 4264 m2 területű,

a valóságban a Debrecen-Alsójózsától délre található úgynevezett Józsai legelő ingatlanait a Magyar Állam részére.

2./ Az 1./ pontban foglalt ingatlanok csereértékét 268.778.200,- Ft összegben határozza meg azzal, hogy a Magyar Állam a vételárát

- a kialakítás alatt álló 014/2 hrsz-ú, „kert” művelési ágú, 6 ha 4486 m2 területű, a valóságban Debrecen-Pallagon található ingatlan,
- a 017/8 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 7 ha 2035 m2 területű, a valóságban Debrecen-Pallagon, a Labdarúgó Akadémiától keletre található ingatlan, valamint
- a 19396 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 2 ha 6978 m2 területű, a valóságban Debrecen, Vezér utca térségében található ingatlan

tulajdonjogának átadásával köteles kiegyenlíteni.

3./ A Magyar Állam részére értékesíti a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező a 0147/2 hrsz-ú „gazdasági épület, udvar” megnevezésű, 3503 m2 területű, a valóságban a Debrecen-Alsójózsától délre található Józsai legelő ingatlanai közé beékelődő ingatlant.

4./ A 3./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 22.608.375,-Ft + Áfa összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a teljes vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül egy összegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

5./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a Közgyűlés döntéséről a Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt. vezérigazgatóját és a Debreceni Egyetem kancellárját értesítse, a csereszerződést és az adásvételi szerződést készítse elő és felhatalmazza a Polgármestert a csereszerződés és adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az értesítésért és a szerződések előkészítéséért:

a szerződések aláírásáért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője
a Polgármester

A határozati javaslat elfogadás minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. június 10.

Dr. Papp László
polgármester