

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Dr. Papp László
Tárgy:	A Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 31. szám alatt található ingatlan ingyenes átruházása az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség, valamint a Bajcsy-Zsilinszky utca 33. szám alatt található ingatlan ingyenes hasznosításba adása a Debreceni Zsidó Hitközség részére
Iktatószám:	VAGY-83426/2024
Ügyintéző:	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság, Egészségügyi és Szociális Bizottság, Kulturális és Oktatási Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.12.12
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Az előterjesztés melléklete: Szabályozási terv-részlet

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni

- 8573 hrsz-ú, 786 m² területű „kollégium” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 31.** szám alatti, és
- a 8572 hrsz-ú, 998 m² területű „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 33.** szám alatt található

ingatlan.

A Bajcsy-Zsilinszky utca 31. szám alatti ingatlan üres. A Bajcsy-Zsilinszky utca 33. szám alatti ingatlan utcafronti épületében 4 lakás található, melyek közül 2 lakás tekintetében folyamatban van a bérlok kiköltöztetése.

Az **Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség** (székhely: 1037 Budapest, Bokor utca 1-5., képviseli: Köves Máté Slomó vezető rabbi) kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a Bajcsy-Zsilinszky utca 31. szám alatti ingatlan ingyenes tulajdonba adása iránt a Hitközség egyházi hitéleti feladatai, valamint az általa végzett kulturális közfeladat ellátásának elősegítése érdekében.

A **Debreceni Zsidó Hitközség** (székhely: 4025 Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 26., képviseli: Horovitz Tamás elnök) a Bajcsy-Zsilinszky utca 33. szám alatti ingatlant szeretné ingyenes hasznosításba kapni, a Hitközség egyházi hitéleti feladatai, valamint az általa végzett szociális közfeladat ellátása érdekében.

A Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség a megnövekedett közösségi aktivitást és az ehhez kapcsolódó igényeket érzékelve, az elmúlt évek során komoly erőfeszítéseket tett annak érdekében, hogy a debreceni kóser zsidó infrastruktúra is a város jelentőségéhez mértén fejlődhessen. Ezen elkötelezettségük kiteljesítése érdekében a Hitközség a Bajcsy-Zsilinszky utca 31. szám alatti ingatlanon egy új vallási-kulturális közösségi teret, rabbiházat szeretne kialakítani, mely színhelyet biztosíthat számos olyan vallási tevékenység teljesítésére is, amelyekre a városban eddig nem volt lehetőség. E központban a szakrális élet zavartalanságának biztosítása mellett egy Debrecenben hosszú ideje nem elérhető rituális fürdőt, mikvét is létesítenének, amely a vallásos zsidó élet egyik legalapvetőbb feltétele, a családi élet tisztaságának az alapja. A Hitközség vállalja, hogy az ingatlant 2026 végig felújítja.

A Debreceni Zsidó Hitközség a Bajcsy-Zsilinszky utca 33. szám alatti ingatlanon 2025-ben egy egyházi üzemeltetésű idősek otthonát kíván megvalósítani.

Az ingatlanok önkormányzati közfeladat ellátásához nem szükségesek.

A Bajcsy-Zsilinszky utca 31. szám alatti ingatlanon „műemléki környezet” jogi jelleg bejegyzés szerepel, tekintettel arra, hogy az védetté nyilvánított műemlékkel közvetlenül határos ingatlan, mely az ingatlanhoz kapcsolódó ténynek minősül, de nem akadályozza az ingatlan átruházását. A műemléki környezet területén minden változtatást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

A Bajcsy-Zsilinszky utca 33. szám alatti ingatlan a településképi védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében utcafépí részleges helyi egyedi védelem alatt áll, ezért a tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani.

II.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) és (3) bekezdése alapján **nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel**, természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a **helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható egyház, egyházi jogi személy részére hitéleti feladatai elősegítése vagy az általa végzett állami, önkormányzati – így különösen oktatási, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, kulturális – feladatok ellátásának elősegítése érdekében**.

Az Mötv. 108. § (3) bekezdése szerint az **ingyenes vagyonátadás az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti**. Nem adható át különösen az olyan vagyonelem, amely valamely kötelező önkormányzati feladat ellátásához, a nemzeti köznevelésről szóló törvényben meghatározott önkormányzati köznevelési feladathoz vagy ezek finanszírozási forrásának biztosításához, vagy az önkormányzati költségvetési bevételi előirányzatok teljesítéséhez szükséges.

Ugyanezen szakasz (4) bekezdése alapján a **helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell jelölni azt a jogszabályban meghatározott feladatot vagy egyházi hitéleti feladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti**.

Az Mötv. 42. § 16. pontja értelmében a **helyi önkormányzati vagyon tulajdonjogának 108. § szerinti ingyenes átruházására vonatkozó döntés meghozatala a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik**.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján a **nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel, határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető**, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződészerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése értelmében a **nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható**, valamint adható vagyonkezelésbe.

Az Nvtv. 13. § (4)-(6) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek – az állam kivételével – eleget kell tennie a következő feltételeknek:

- a) a nemzeti vagyoni körből **ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megővni** azzal, hogy
 - aa) az ingatlan használatba adása az ingatlan tulajdonjogát ingyenesen átruházó fél részére nem minősül a juttatás céljának megfelelő hasznosítási kötelezettség megszegésének, továbbá
 - ab) a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegővási kötelezettség megszegésének;
- b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon a törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

Az Nvtv. 13. § (7) és (8) bekezdése értelmében, amennyiben megállapítást nyer, hogy a

tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkoros jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni.

A vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

A Bajcsy-Zsilinszky utca 31. szám alatti ingatlanok az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség részére történő **ingyenes tulajdonba adásának lehetőségét** az Möt. 13. § (1) bekezdés 7. pontjában meghatározott **közfeladat** – kulturális szolgáltatás – **ellátása**, a Bajcsy-Zsilinszky utca 33. szám alatti ingatlanok a Debreceni Zsidó Hitközség részére történő **ingyenes hasznosításba adásának lehetőségét** az Möt. 13. § (1) bekezdés 8a. pontjában meghatározott **közfeladat** – szociális szolgáltatások és ellátások – **ellátása alapozza meg**.

Az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség és a Debreceni Zsidó Hitközség, mint egyházi jogi személyek a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősülnek.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése alapján az **Önkormányzat ingatlan vagyonának ingyenes hasznosításba adása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik**.

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a Közgyűlés az Önkormányzat gazdasági társaságát, alapítványát, közalapítványát, valamint egyéb jogi személyt, és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet önkormányzati vagyon - közfeladat átadásához kapcsolódó - vagyonkezelésével vagy hasznosításával bízhatja meg.

A Rendelet 13. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon hasznosításának elsődlegesen a közfeladat ellátásának és a vagyontárgy rendeltetésének megfelelő célt kell szolgálnia. Az ettől eltérő hasznosítás sem járhat a funkció zavarásával és a vagyontárgy állagának sérelmével.

A fentiek alapján javaslom

- a Bajcsy-Zsilinszky utca 31. szám alatti ingatlan ingyenes tulajdonba adását az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség, valamint
- a Bajcsy-Zsilinszky utca 33. szám alatti ingatlan ingyenes hasznosításba adását a Debreceni Zsidó Hitközség

részére egyházi hitéleti feladataik, valamint az általuk végzett kulturális, szociális közfeladatok ellátásának elősegítése érdekében.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontja, 42. § 16. pontja, 107. §-a, 108. § (2) bekezdés b) pontja és (3)-(4) bekezdése, a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja, 13. § (2)-(8) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése alapján

1./ ingyenesen átruházza a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8573 hrsz-ú, 786 m² területű „kollégium” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 31. található, műemléki környezetbe tartozó, önkormányzati közfeladat ellátásához nem szükséges ingatlan tulajdonjogát az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség (székhely: 1037 Budapest, Bokor utca 1-5., képviseli: Köves Máté Slomó vezető rabbi) részére egyházi hitéleti feladatai, valamint az általa végzett közfeladat (kulturális szolgáltatás) ellátásának elősegítése érdekében. Az ingyenes vagyonátruházás Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kötelezően ellátandó feladatainak ellátását nem veszélyezteti.

2./ A 1./ pontban foglalt ingyenes vagyonátruházás tekintetében az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség

a) az ingatlant 15 évig nem idegenítheti el, és azt a juttatás céljának, valamint a műemléki környezetre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően köteles hasznosítani, állagát megővni, melynek biztosítása érdekében az ingatlanon törvény erejénél fogva, a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata javára szóló elidegenítési tilalom áll fenn, valamint

b) az ingatlan hasznosításáról évente köteles beszámolni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata felé az 5./ pontban foglaltak szerint.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) a döntésről az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség vezetőjét értesítse,

b) az ingatlan ingyenes átruházásáról szóló szerződést készítse elő,

c) az ingatlan tulajdonba adásával, valamint az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos feladatokat végezze el.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

4./ Felhatalmazza a polgármestert az 1./ pont szerinti szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

5./ Felkéri az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség vezetőjét, hogy az elidegenítési tilalom fennállásának időtartama alatt évente, minden év június 30. napjáig számoljon be a Közgyűlésnek az ingyenesen átruházott ingatlan hasznosításáról, melyre vonatkozó kötelezettségét az ingyenes átruházásról szóló szerződésben is rögzíteni kell.

Határidő: az első beszámoló benyújtására: 2025. június 30.

a beszámoló Közgyűlés elé terjesztésére: 2025. szeptember 30.

Felelős: a beszámoló elkészítéséért: az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség vezetője

a beszámoló Közgyűlés elé terjesztéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2024. december 12.

Dr. Papp László
polgármester

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8a. pontja, 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának a) alpontja, 11. § (10)-(13) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése, 13. § (1) és (3) bekezdése alapján

1./ ingyenes hasznosításba adja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8572 hrsz-ú, 998 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 33. szám alatt található ingatlant – a kiürítését követően – a Debreceni Zsidó Hitközség (székhely: 4025 Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 26., képviseli: Horovitz Tamás elnök) részére egyházi hitéleti feladatai, valamint az általa végzett közfeladat (szociális szolgáltatások és ellátások) ellátása és az ehhez szükséges infrastruktúra biztosítása céljából, a szerződés mindkét fél általi aláírásának napjától kezdődően határozatlan időtartamra.

2./ Az ingyenes hasznosításba adásról szóló szerződésben rögzíteni kell, hogy

- a) a hasznosítás ideje alatt az utcakepi részleges helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan jogszabályi előírásoknak megfelelő fenntartásával, karbantartásával, felújításával kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettség a hasznosításba vevőt terheli, valamint
- b) amennyiben a hasznosításba vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlant nem az ott meghatározott közfeladat ellátása céljára hasznosítja, úgy Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a döntésről a Debreceni Zsidó Hitközség vezetőjét értesítse,
- b) az ingyenes hasznosításba adásról szóló szerződést készítse elő,
- c) az ingatlan birtokbaadásával kapcsolatos feladatokat végezze el.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

4./ Felhatalmazza a polgármestert az 1./ pont szerinti szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

5./ Felkéri a Debreceni Zsidó Hitközség vezetőjét, hogy a jogviszony időtartam alatt minden év június 30. napjáig számoljon be a Közgyűlésnek az ingatlan hasznosításáról, melyre vonatkozó kötelezettségét az ingyenes hasznosításba adásáról szóló szerződésben is rögzíteni kell.

Határidő: az első beszámoló benyújtására: 2025. június 30.

a beszámoló Közgyűlés elé terjesztésére: 2025. szeptember 30.

Felelős: a beszámoló elkészítéséért: a Debreceni Zsidó Hitközség vezetője

a beszámoló Közgyűlés elé terjesztéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2024. december 12.

Dr. Papp László
polgármester