

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Déli Gazdasági Övezetben található egyes ingatlanok tulajdonjogának csere útján történő megszerzése
Iktatószám:	VAGY-80842/2023
Ügyintéző:	Illés-Dési Orsolya
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. december 14.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	1. melléklet: Helyszínrajz 1
	2. melléklet: Helyszínrajz 2
	3. melléklet: Helyszínrajz 3

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Magyarország Kormánya a Debrecenben megvalósuló ipari telephely kialakításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 75/2015. (III. 30.) Korm. rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított számos közigazgatási hatósági ügyet, melyek a Déli Gazdasági Övezethez kapcsolódó földrészleteken megvalósításra kerülő ipari telephely kialakításával, útépitési, vasútépitési, közműfejlesztési és -csatlakozási, valamint egyéb infrastruktúra-fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással függnek össze, valamint a Debrecen megyei jogú város külterületén fekvő, egyes ipari-gazdasági övezetbe tartozó földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1191/2015. (III. 30.) Korm. határozatával Debrecen Megyei Jogú Város külterületén található földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról döntött.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a Déli Gazdasági Övezet megközelítésére szolgáló infrastruktúra kialakítása érdekében, a fejlesztési területen található, Gombos István Sándor 1/1 arányú tulajdonát képező alábbi ingatlanok egyes ingatlanrészeinek igénybevételével terület- és településrendezési célt kíván megvalósítani:

Hrsz.	Művelési ág	Terület (m ²)
0490/13	„szántó”	55831
0490/14	„szántó”	36542

Az Önkormányzat az ingatlanokra vonatkozó kisajátítási változási vázrajzokat elkészíttette.

Az ingatlanok tulajdonosa az ingatlanrészek tulajdonjogaért cserébe csereingatlan biztosítását kéri.

A fentiekre tekintettel a Vagyonkezelési Osztály a fenti ingatlanrészek tulajdonjogának megszerzése érdekében ingatlancserét készített elő az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet területén található, közlekedési- és közmű infrastruktúra (vasút, közút) kialakításához megszerzett, de ahhoz már nem szükséges alábbi ingatlanok bevonásával:

Hrsz.	Művelési ág	Terület (m ²)
0295/64	„szántó”	26676
0295/66	„szántó”	2834
0264/357	„szántó”	3077
0264/361	„szántó”	10728
0264/365	„szántó”	5030

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a cserében részt vevő önkormányzati tulajdonú, valamint a cserepartner - telekalakítás során kialakuló - csereingatlanainak forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

Az Önkormányzat által átadandó ingatlanok:

Hrsz.	Forgalmi érték
0295/64	19.206.720,- Ft
0295/66	2.040.480,- Ft
0264/357	2.738.530,- Ft
0264/361	9.547.920,- Ft
0264/365	4.476.700,- Ft
Összesen: 38.010.350,- Ft	

A Gombos István Sándor által átadandó ingatlanok:

Megosztás előtti hrsz.	Cserében résztvevő kialakítás alatt álló hrsz.	Terület (m ²)	Forgalmi érték
0490/13	0490/16	926	1.188.984,- Ft
0490/14	0490/18	20774	26.673.816,- Ft
	0490/20	2810	3.608.040,- Ft
			Összesen: 31.470.840,- Ft

A csereingatlanok piaci forgalmi értéke közötti különbözet: **6.539.510,- Ft + áfa.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. 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 cserével érintett ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, azonban a **Földforgalmi törvényt nem kell alkalmazni kisajátítást pótló adásvétellel, illetve cserével történő tulajdonszerzés** esetében.

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 2. § (1) és (2) bekezdése alapján a csereügylet jóváhagyása iránti eljárás a helyi önkormányzat kérelmére indul. **A csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatal dönt.**

A 3. § (1) bekezdése alapján a **kérelemhez mellékelni kell az önkormányzat döntését, mely tartalmazza** a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására, továbbá azt, 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.**

A fentiekre tekintettel javaslom a fenti ingatlanoknak az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott piaci forgalmi értéken történő cseréjét azzal, hogy a cserepartner a piaci forgalmi értékek közötti 6.539.510,-Ft + áfa összegű értékkülönbséget a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül, egy összegben legyen köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

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 Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 13. 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./ a Déli Gazdasági Övezet megközelítésére szolgáló infrastruktúra kialakítása, vállalkozási környezet fejlesztése, településfejlesztés, településrendezés céljából csere útján együttesen történő értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező alábbi ingatlanokat Gombos István Sándor vevő (a továbbiakban: Cserepartner) részére:

Hrsz	Alrészlet	Cserében résztvevő területek (m ²)	AK	Minőségi osztály	Művelési ág	Tulajdoni hányad	Fajlagos forgalmi érték (Ft)	Forgalmi érték (Ft)
0295/64		19 253	87,02	1	szántó	1/1	720	19 206 720
		6 466	25,86	2				
		957	3,33	3				
	összesen	26 676	116,21					
0295/66		1 432	5,73	2	szántó	1/1	720	2 040 480
		1 402	4,88	3				
	összesen	2 834	10,61					
0264/357		3 077	13,91	1	szántó	1/1	890	2 738 530
0264/361		9 265	41,88	1	szántó	1/1	890	9 547 920
		1 463	5,85	2				
	összesen	10 728	47,73					
0264/365		5 030	22,74	1	szántó	1/1	890	4 476 700
Mindösszesen		39 520	177,13					38 010 350

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok ellentételezéseként a Cserepartner az 1/1 arányú tulajdonát képező, kialakítás alatt álló alábbi ingatlanok tehermentes tulajdonjogát köteles átruházni, valamint megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére a csereingatlanok értéke közötti 6.539.510,- Ft + áfa összegű vételár különbözetet a csereszerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egy összegben:

Megosztás előtti hrsz.	Kialakítás alatt álló hrsz.	Alrészlet	Cserében résztvevő területek (m ²)	AK	Minőségi osztály	Művelési ág	Tulajdoni hányad	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)	Forgalmi érték (Ft)
0490/13	0490/16		926	1,69	5	szántó	1/1	1284	1 188 984
0490/14	0490/18		17 234	59,97	3	szántó	1/1	1 284	26 673 816
			2 376	5,77	4				
			1 164	2,12	5				
		összesen	20 774	67,86					
	0490/20		2 322	8,08	3	szántó	1/1	1 284	3 608 040
			488	1,19	4				
		összesen	2 810	9,27					
Mindösszesen			24 510	78,82					31 470 840

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

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a Cserepartnert a döntésről értesítse, és a kisajátítást pótló csereszerződést készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ 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, 2023. december 15.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető