

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Kőrösi Csoma Sándor u. térségében található 33809/7 hrsz-ú és a 33809/8 hrsz-ú ingatlanokat érintő ingatlancsere
Iktatószám:	
	VAGY-100772/2018
Ügyintéző:	
	Lipcsi Katalin
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	<a href="#">1. számú melléklet: Változási vázrajz (határozati javaslat melléklete)</a>
	<a href="#">2. számú melléklet: Szabályozási terv-részlet</a>

### **Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kiemelt célként tűzte ki a TOP-6.1.5-15 kódszámú "Gazdaságfejlesztést és a munkaerő mobilitás ösztönzését szolgáló közlekedésfejlesztés" tárgyú pályázat keretén belül a Debrecen, Júlia-telep városrészen megvalósuló útépitésekhez szükséges ingatlanok és ingatlanrészek tulajdonjogának megszerzését.

A **33809/7 hrsz-ú, „saját használatú út”** megnevezésű, 556 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen, Kőrösi Csoma Sándor utca térségében található ingatlan 200/557-ed tulajdoni hányada Szőke Sándor László (4034 Debrecen, Sajtoló u. 13.), 357/557-ed tulajdoni hányada pedig Baló Szilárd (4033, Kőrösi Csoma Sándor u. 2.) (továbbiakban: tulajdonosok) tulajdonát képezi.

Az Önkormányzat az ingatlan 15 m<sup>2</sup> nagyságú terület részének megszerzése érdekében a 3850/2016. (IX.01.) PM határozat alapján vételi ajánlatot tett az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonosoknak.

A tulajdonosok úgy nyilatkoztak, hogy értékegyeztetéssel kívánják elcserélni a fenti ingatlanrészt valamint a 33809/2 hrsz-ú - „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 800 m<sup>2</sup> területű 1/1 tulajdoni hányadban Szőke Sándor László tulajdonában lévő - ingatlan közterületként szabályozott részét az Önkormányzat **33334/2 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű 337 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan** egy részére.

Az önkormányzati tulajdonban lévő 33334/2 hrsz-ú ingatlan határos a kérelmezők tulajdonában lévő 33809/1, 33809/2, 33809/3, hrsz-ú ingatlanok északi részével, amelyet a tulajdonosok korábban saját ingatlanjaikhoz kerítettek és saját ingatlanukként használják.

A tulajdonosok közül Baló Szilárd először elfogadta a vételi ajánlatot, később azonban úgy nyilatkozott, hogy ezt az ingatlanrészt is a csereügyletbe kívánja bevonni.

A **33809/8 hrsz-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 114 m<sup>2</sup> területű**, a valóságban Debrecen, Kőrösi Csoma Sándor utca térségében található ingatlan Baló Szilárd (továbbiakban: tulajdonos) 4033 Debrecen, Kőrösi Csoma Sándor u. 2. szám alatti lakos tulajdona.

Az Önkormányzat az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében a 3405/2016. (VIII.10.) PM határozat alapján vételi ajánlatot tett a tulajdonosnak.

A tulajdonos az Önkormányzat vételi ajánlatára ingatlancserét javasolt, az Önkormányzat tulajdonában lévő **33334/2 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű 337 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan** egy részével.

Az önkormányzati tulajdonban lévő 33334/2 hrsz-ú ingatlan határos a kérelmező tulajdonában lévő 33809/4 33809/5 és 33809/9 hrsz-ú ingatlanok északi telekhatárával és azt a kérelmező korábban a saját ingatlanához kerítette és saját ingatlanaként használja.

Az ingatlanokra vonatkozó változási vázrajzok elkészítését követően a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a telekként hasznosítható terület fajlagos értékét 5987,- Ft/m<sup>2</sup> árban, az útként hasznosítható terület fajlagos értékét 2022,- Ft/m<sup>2</sup> árban határozták meg, mely szerint a területcsere az alábbiakban részletezettek szerint alakul:

Szőke Sándor László a telekalakítást követően 18 m<sup>2</sup> út megnevezésű és 288 m<sup>2</sup> beépítetlen terület megnevezésű területet ad az Önkormányzatnak, amelyeknek forgalmi értéke 1.760.652,- Ft.

Az Önkormányzat a telekalakítást követően 202 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület megnevezésű területet ad Szőke Sándor Lászlónak, melynek forgalmi értéke 1.209.374,- Ft.

**A csereügylet eredményeként az Önkormányzat fizet Szőke Sándor Lászlónak 551.278,- Ft.-ot.**

<b>Szőke Sándor</b>						Önkormányzat			
	Területet ad (m2)	telekérték(Ft/m2)	Forgalmi érték				Területet ad (m2)	telekérték(Ft/m2)	Forgalmi érték
33809/7	5	2022 (Útból ad)	10 110 Ft			33334/2	126	5987 (telekbe ad)	754 362 Ft
33809/7	13	2022 (Útból ad)	26 286 Ft			33334/2	76	5987 (telekbe ad)	455 012 Ft
33809/2	288	5987 (Telekből útba ad)	1 724 256 Ft						
Összesen:			1 760 652 Ft						1 209 374 Ft
								Önkormányzat fizet Szőke Sándornak:	551 278 Ft

Baló Szilárd telekalakítást követően 148 m<sup>2</sup> út megnevezésű területet ad az Önkormányzatnak, melynek forgalmi értéke 299.256,- Ft.

Az Önkormányzat telekalakítást követően 107 m<sup>2</sup> beépítetlen terület megnevezésű területet ad Baló Szilárdnak, amelynek forgalmi értéke 640.609,- Ft.

**A csereügylet eredményeként Baló Szilárd fizet az Önkormányzatnak 341.353,- Ft.-ot.**

<b>Baló Szilárd</b>						Önkormányzat			
	Területet ad (m2)	telekérték(Ft/m2)	Forgalmi érték				Területet ad (m2)	telekérték(Ft/m2)	Forgalmi érték
33809/8	114	2022 (Útból útba ad)	230 508 Ft			33334/2	107	5987 (telekbe ad)	640 609 Ft
33809/7	10	2022 (Útból útba ad)	20 220 Ft						
33809/7	24	2022 (Útból útba ad)	48 528 Ft						
Összesen:			299 256 Ft						640 609 Ft
								B.Szilárd fizet Önkormányzatnak:	341 353 Ft

A Deczki Ingatlan Kft. által készített 2755/2018. sz. záradékolt változási vázrajznak megfelelően a telekalakítást követően az alábbi ingatlanok kerülnek kialakításra valamint a 33334/2 hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű és a 33809/7 hrsz-ú „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlanok az alábbiak szerint változnak:

	<b>33334/2 hrsz-ú ingatlanból</b>	<b>33809/7 hrsz-ú ingatlanból</b>
33809/11 hrsz-ú ingatlanhoz	107 m2	
33809/12 hrsz-ú ingatlanhoz	126 m2	
33809/13 hrsz-ú ingatlanhoz	22 m2	37 m2
33809/14 hrsz-ú ingatlanhoz	76 m2	8 m2
33809/10 hrsz	6 m2	
33809/15 hrsz		496 m2 Szőke Sándor 178 m2 + Baló Szilárd 318 m2
összesen	<b>337 m2</b>	<b>556 m2</b>

**A fentiekre tekintettel javasoljuk az ingatlancserét az értékbecslők által megállapított értéken megvalósítani.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 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.

Amennyiben az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 6. § (4) bekezdés b) pontja szerinti (sorozat értékesítés) feltételek fennállnak és az eladóknak ebből az értékesítésből Áfa fizetési kötelezettsége keletkezik, abban az esetben a megkötendő adásvételi szerződés szerinti vételár a földterület vonatkozásában az Áfa összegét is tartalmazza.

**Kérem Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönten 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 pontja 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) és (2) bekezdés c) pontja alapján figyelemmel a 2007. évi CXXVII tv. 6. §. (4) bekezdés b., pontjára

**1./** elidegenítésre kijelöli ingatlancserével vegyes adásvétel útján a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 33334/2 hrsz-ú, „közút” megnevezésű, 337 m<sup>2</sup> területű ingatlan 309/337-ed tulajdoni hányadát - mely 309 m<sup>2</sup> nagyságú földterületnek felel meg - a következők szerint:

A mellékelt 2237/2018. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően

**a./** a 33809/14 hrsz-ú ingatlanba beolvadó 76 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt, valamint a 33809/12 hrsz-ú ingatlanba beolvadó 126 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt Szőke Sándor László (4034 Debrecen, Sajtoló u. 13.) részére nettó 1.209.374,- Ft értékben, valamint a

**b./** a 33809/11 hrsz-ú ingatlanba beolvadó 107 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt Baló Szilárd (4033, Kőrösi Csoma Sándor u. 2.) részére nettó 640.609,- Ft értékben.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata az **1.a./ pont szerinti ingatlanrészek ellenértékeként** az 1./ pont szerinti telekalakítás követően; a Szőke Sándor László tulajdonát képező, 33809/2 hrsz-ú ingatlanok a 33809/13 hrsz-ú ingatlanba beolvadó **288 m<sup>2</sup> nagyságú területrészeinek tulajdonjogát kívánja megszerezni nettó 1.724.256,- Ft értékben**, valamint a 33809/7 hrsz-ú ingatlanok a 33809/13 hrsz-ú és 33809/16 hrsz-ú ingatlanokba beolvadó 18 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze tulajdonjogát kívánja megszerezni nettó **36.396,- Ft értékben**. **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata** az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül egyösszegben **köteles nettó 551.278,- Ft összegű értékkülönböt Szőke Sándor László részére megfizetni**.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata az **1.b./ pont szerinti ingatlanrész ellenértékeként** a Baló Szilárd tulajdonát képező 33809/8 hrsz-ú 114 m<sup>2</sup> területű ingatlant, valamint a 33809/7 hrsz-ú ingatlanok az 1./ pont szerinti telekalakítás eredményeként a 33809/13 és 33809/16 hrsz-ú ingatlanokba beolvadó **34 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze tulajdonjogát kívánja megszerezni nettó 299.256,- Ft értékben**. **Baló Szilárd** az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül egyösszegben **köteles nettó 341.353,- Ft összegű értékkülönböt Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére megfizetni**.

**3./** Felkéri a Jegyző útján a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy Szőke Sándor Lászlót és Baló Szilárdot a Tulajdonosi Bizottság döntéséről értesítse és az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződést készítse elő valamint felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** az értesítésért és a szerződés előkészítéséért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

a szerződés aláírásáért: a polgármester

**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.**

Debrecen, 2018. október 15.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula  
osztályvezető