

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Kósa Lajos
Tárgy:	
	A Nagyerdei Stadion létesítményéhez kapcsolódó földhasználati jog alapítása
Iktatószám:	
	VAGy-587-/2014
Ügyintéző:	
	Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László Kósa Lajos
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2014.03.10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Terdik Edda

Mellékletek:	
	<u>Pályázati felhívás + változási vázrajz (a hat. jav. melléklete)</u>

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 142/2013. (VI.27.) határozatában foglaltak értelmében hozzájárult ahhoz, hogy a DMJV Önkormányzata tulajdonát képező 22331 hrsz-ú „stadionkert” megnevezésű, 9 ha 6733 m² területű, a valóságban a Nagyerdei Stadionnal szomszédos ingatlanon a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége által kiadott IX-T-002/964-24/2012. számú jogerős építési engedély szerinti „Levegőben vezetett járda és parkburkolat” létesítményt a Nagyerdei Stadion Rekonstrukciós Kft. (4025 Debrecen, Piac u. 77., képviselik: Károly Ferenc és Varga László ügyvezetők) megvalósítsa.

A Közgyűlés ugyanezen határozatában kinyilvánította azon szándékát, hogy a megvalósított létesítmény használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követően a létesítmény vonatkozásában gondoskodik a nyomvonal által lefedett területrésze kiterjedően az osztott tulajdon létrehozásáról és azon földhasználati jog alapításáról.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése szerint a nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami, illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145. §-a értelmében ha az épület tulajdonjoga más személyt illet meg, mint annak a földnek a tulajdonjoga, amelyen az épület áll, az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva illeti meg a használati jog a földre. Mivel a Ptk. az elváló tulajdonjogot nem az építkezés tényéhez köti, a földhasználati jog nemcsak az építkezőt illelheti meg, és nem feltétlenül terjed ki a teljes földterületre.

A levegőben vezetett járda esetében lehetőség van arra, hogy a felépítmény önálló ingatlanként, külön helyrajzi számon kerüljön feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

A beruházó NSR Kft. a földhasználati jog biztosítása, valamint annak ellenértékének meghatározása érdekében a mellékelt változási vázrajzot készítette el, mely meghatározza a levegőben vezetett járda által elfoglalt, földhasználati joggal érintett területrészeket. A változási vázrajz értelmében a rámpa, illetve a pillérek által elfoglalt terület összesen 1795 m², ezen területre szükséges a földhasználati jog bejegyzése.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 10. §-ában foglaltak szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy átruházására, vagy hasznosítására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét két, hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A fentiekre tekintettel a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a szóban forgó területrészek forgalmi értékét 28.000,- Ft/ m² összegben, míg a földhasználati díj mértékét 1.400,- Ft/m²/év összegben állapították meg.

A fentiekre tekintettel az összesen 1795 m² területű ingatlanrész tekintetében az éves földhasználati díj mértéke 2.513.000,- Ft, a földhasználati jog értéke pedig – a szükség szerint igénybe vett föld forgalmi értékével arányosan - 50.260.000,- Ft összegben állapítható meg, melyet 20 év alatt, egyenlő részletekben kell megfizetni az Önkormányzat részére.

Figyelemmel a földhasználati jog értékére, valamint a jogszabályi rendelkezésekre az Önkormányzatnak a földhasználati jog biztosítása esetén egy zártkörű pályáztatási eljárást kell

lefolytatnia. Javasoljuk, hogy a pályázatra a beruházó Nagyerdei Stadion Rekonstrukciós Kft.-t és a Debreceni Közterület-felügyeletet hívja meg az Önkormányzat.

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

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Polgármester előterjesztésére

a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:145. §-a, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § a.) pontja, a 23. § (1) bekezdés a.) pontja, 24-26. §-ai, továbbá a 2. melléklete alapján, figyelemmel a 142/2013. (VI.27.) határozat 2./ pontjára

1./ földhasználati jogot alapít a DMJV Önkormányzata tulajdonát képező 22331 hrsz-ú „stadionkert” megnevezésű, 9 ha 6733 m² területű, a valóságban a Nagyerdei Stadionnal szomszédos ingatlanon a Nagyerdei Stadion Rekonstrukciós Kft. beruházásában létrejövő „Levegőben vezetett járda és parkburkolat” létesítmény által elfoglalt 1795 m² nagyságú terület rész vonatkozásában a melléklet szerinti változási vázrajz alapján.

2./ Az 1./ pontban meghatározott földhasználati jog ellenértékét 50.260.000,- Ft + Áfa összegben határozza meg azzal, hogy a földhasználati jog jogosultja az ellenértéket 20 év alatt, egyenlő részletekben köteles megfizetni az Önkormányzat részére vagy azzal értékarányos ingatlan használatának biztosításával köteles megtéríteni.

3./ Az 1./ pontban meghatározott földhasználati jog alapítása tárgyában zártkörű pályáztatást határoz meg a melléklet szerinti pályázati felhívásban foglaltak szerint, melyre

- a Nagyerdei Stadion Rekonstrukciós Kft.-t (4025 Debrecen, Piac u. 77., képviselik: Károly Ferenc és Varga László ügyvezetők) és

- a Debreceni Közterület-felügyeletet (4026 Debrecen, Bem tér 14., képviseli: Lelesz György hivatalvezető) hívja meg.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati felhívásnak a 3./ pontban meghatározottak részére történő megküldéséről gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

5./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázatokat terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: a pályázatok beérkezését követően azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2014. február 24.

/:Kósa Lajos:/
polgármester