

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Magyar Állammal kötendő csereszerződésből eredő követelésről lemondás
Iktatószám:	
	VAGY-3930/2024
Ügyintéző:	
	Lócska Tamás
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szűcs László, a Gazdálkodási Főosztály vezetője Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. május 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	196/2022. (X. 27.) határozat (Az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 196/2022. (X. 27.) határozatával a Debreceni Egyetem felsőoktatási feladatainak elősegítése érdekében úgy döntött, hogy csere útján együttesen értékesíti a Magyar Állam részére a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező alábbi, a Debrecen-Józsától délre található úgynevezett Józsi legelő ingatlanait

- a) 0147/6 hrsz-ú „legelő, gazdasági épület, udvar” művelési ágú, 9 ha 4434 m² területű ingatlant, mely a 0147/2 hrsz-ú, „gazdasági épület, udvar” megnevezésű és a 0147/6 hrsz-ú, „legelő” megnevezésű ingatlanok összevonásával alakul ki,
- b) 0150/4 hrsz-ú „legelő (községi mintatér)” művelési ágú, 13 ha 992 m² területű ingatlant, mely a 0150/1 hrsz-ú, „legelő (községi mintatér)” megnevezésű ingatlanból alakul ki,
- c) 0151/1 hrsz-ú, „legelő és út” művelési ágú, 7 ha 3499 m² területű ingatlant, valamint a
- d) 27101/8 hrsz-ú „legelő (községi mintatér)” művelési ágú, 12 ha 4264 m² területű ingatlant.

Az Önkormányzat a fent megjelölt ingatlanok ellentételezéseként a Magyar Állam tulajdonában és a Debreceni Egyetem vagyonkezelésében álló alábbi ingatlanokat szerzi meg:

- a) a 014/1 hrsz-ú, „kert” művelési ágú, 202 m² területű, a valóságban Debrecen-Pallagon található, a 014 hrsz-ú, „gyümölcsös, magánút, szőlő, szántó, kert” megnevezésű, 18 ha 4437 m² területű ingatlanból kialakuló ingatlant,
- b) a 014/2 hrsz-ú, „kert” művelési ágú, 6 ha 4486 m² területű, a valóságban Debrecen-Pallagon található, a 014 hrsz-ú, „gyümölcsös, magánút, szőlő, szántó, kert” megnevezésű, 18 ha 4437 m² területű ingatlanból kialakuló ingatlant,
- c) a 017/8 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 7 ha 2035 m² területű, a valóságban Debrecen-Pallagon, a Labdarúgó Akadémiától keletre található ingatlant, valamint
- d) a 19396 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 2 ha 6978 m² területű, a valóságban Debrecen, Vezér utca térségében található ingatlant tulajdonjogát jelölte meg.

A Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) - mint a cserében ellentételezésként szereplő állami ingatlanok vonatkozásában a tulajdonosi jogok gyakorlója - az ingatlancserére vonatkozó jóváhagyásának megalapozásához ingatlanforgalmi értékbecslőt kért fel, akik a cserében részt vevő ingatlanok forgalmi értékeit az alábbiak szerint állapították meg:

- az Önkormányzat által felajánlott ingatlanok összértéke nettó 102.553.000,-Ft,
- az Önkormányzat által megszerezni kívánt ingatlanok összértéke nettó 97.562.000,-Ft.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrésztelkek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 44. § (1) és (2) bekezdése értelmében az NFK a földrésztelk tulajdonjogát versenyeztetés nélkül csere jogcímén átruházhatja. A csere feltétele, hogy a csere tárgyát képező földrésztelkek tehermentesek legyenek, és a piaci értékük közel azonos legyen, ennek hiányában a szerződő fél illetőleg az NFK vállalja az értékkülönbség megtérítését, vagy **a szerződő fél vállalja a javára fennálló értékkülönbségről való lemondást.** Az ellenszolgáltatásként megtérítésre kerülő értékkülönbség nem haladhatja meg a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztelk piaci értékének 20%-át.

Az NFK által készített értékbecslésekben meghatározott forgalmi értékek alapján az ingatlanok értéke közötti értékkülönbség 4.991.000,-Ft, mely nem haladja meg az NFK által átadandó ingatlanok összértékének 20%-át, ezért a Korm. rendelet szerint az ingatlancsere elvégezhető, az NFK kész a jogügyletet megkötni, amennyiben az Önkormányzat lemond a különbsétként felmerülő 4.991.000,-Ft-ról.

Az NFK tájékoztatása szerint az ügyletre vonatkozó csereszerződés kizárólag akkor köthető meg, amennyiben az Önkormányzat a szerződéskötést megelőzően nyilatkozik a fenti értékkülönbség összegéről való lemondásról. A Pénzügyi Bizottság döntése akkor lép hatályba, amikor a

csereszerződés hatályba lép. E szerződés lesz az alapidokumentuma a követelés lemondásnak, hiszen az Önkormányzatnak ekkor keletkezik követelése.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 12/A. § (1), (4) és (5) bekezdése alapján jogszabály eltérő rendelkezése hiányában **az Önkormányzatot megillető követelésről lemondani a Pénzügyi Bizottság jogosult**, mely döntésről az Önkormányzat Közgyűlését a zárszámadási rendelet előterjesztésében tájékoztatni kell.

A követelésről akkor lehet lemondani, ha az az Önkormányzat számára a követeléssel összevethető mértékű egyéb előnnyel jár. A követelésről való lemondás során a döntéshozó köteles döntését indokolni.

Javaslom a Tisztelt Pénzügyi Bizottságnak, hogy az Önkormányzat mondjon le a fenti értékkülönbözet összegéről, tekintettel arra, hogy a tárgyi ügylet az Önkormányzat érdekeit szolgálja az alábbiak szerint:

- A felsőoktatás fejlesztése a város oktatási infrastruktúrájának szerves része és a gazdaságfejlesztési stratégia egyik alappillére.
- A csereként megszerzendő területek bevonhatók az önkormányzati feladatellátást szolgáló hasznosításba.

Fentiekre figyelemmel kérem a Tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Pénzügyi Bizottsága
a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 12/A. § (1), (4) és (5) bekezdése és a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 44. § (1) és (2) bekezdése alapján, figyelemmel a 196/2022. (X. 27.) határozatra

1./ lemond – a csereszerződés hatályba lépésének napjával – a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 196/2022. (X. 27.) határozata alapján az Önkormányzat és a Magyar Állam (vagyongkezelő: Debreceni Egyetem) között létrejövő cserében érintett ingatlanok értéke közötti különbözetből eredően a Magyar Állammal szemben fennálló nettó 4.991.000,-Ft értékkülönbözet, mint követelés megfizetéséről.

2./ A követelésről való lemondás indoka, hogy az ingatlancsere az Önkormányzat érdekeit szolgálja egyrészt, mivel a cserével megszerzendő területek bevonhatók az önkormányzati feladatellátást szolgáló hasznosításba, másrészt az Önkormányzat részéről átadandó ingatlanok a Debreceni Egyetem felsőoktatási feladatainak elősegítését szolgálják és a felsőoktatás fejlesztése a város oktatási infrastruktúrájának szerves része és a gazdaságfejlesztési stratégia egyik alappillére.

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földügyi Központ elnökét és a Pénzügyi Osztály vezetőjét értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

4./ Felkéri a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét, hogy a döntésről a Közgyűlést a 2024. évi zárszámadási rendelet előterjesztésében tájékoztassa.

Határidő: a 2024. évi zárszámadási rendelet előterjesztésének időpontja

Felelős: a Gazdálkodási Főosztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. május 10.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető