

*1 db határozati javaslat
1 db melléklet*

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Harangi Sándor osztályvezető**

Tárgy: **A Hajdúböszörmény 4549/21 hrsz-ú és a 4549/22 hrsz-ú (35-ös főút melletti) ingatlanok értékesítése**

Ügyintéző: **Zolnainé dr. Molnár Julianna**

Iktatószám: **181-...../2018**

Melléklet: **1 db térképmásolat**

Feladatot jelent: **Városfejlesztési Osztály**

Véleményező bizottság:

**Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság**

Bizottsági elnök:

**Bertalan János
Kovács Attila Károly
Dr. Nagy Imre Sándor**

Egyéb véleményező szerv: -


Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2018. március 22.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Pankotai T. 2018.03.23.
Dr. Pankotai Tünde jogi ügyintéző

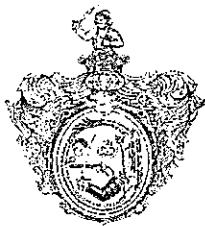
Látta:

Koláné Dr. Markó Judit jegyző



Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési Osztály Vezetőjétől
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-252
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A ConDoor Kft. (4220 Hajdúböszörmény Külső-Hadházi utca 18. sz) képviselőjében Oláh Imre ügyvezető a város vezetőségével történt tárgyalás alkalmával területvásárlási szándékát jelezte Hajdúböszörmény Város Önkormányzata felé azzal a céllal, hogy az alábbi területeken telephelyet létesítsen szerelő csarnok építése céljából.

Az ügyvezető tervei megvalósításához a Hajdúböszörmény, **35-ös főút melletti** önkormányzati tulajdonban álló:

- **4549/21 hrsz-ú erdő művelési ágú, 9016 m² nagyságú, 8,11 AK értékű valamint**
- **4549/22 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület jelölésű, 7501 m² nagyságú területeket** találná megfelelőnek.

Kérelmező előadta, hogy egy körülbelül 4000 m² nagyságú gyártó, szerelő és raktár csarnokot tervez építeni, a kivitelezést 2019 decemberére szeretnék befejezni.

A tervezett tevékenység nem jár érdemi zajjal, a környezetet nem szennyezi, nem használ vegyi anyagokat vagy gázokat, a tevékenység nem jár ipari szennyvíz vagy füstgáz kibocsátással. Ezzel a létesítménnyel kb. 30 új munkahelyet fog teremteni, ahol elsősorban női munkaerőre lesz szükség, akiknek a betanítást a ConDoor Kft. vállalja. A telephelyre hetente kb. 1-3 db kamion érkezik, a forgalom nagyobb részét kisebb tehergépjárművekkel bonyolítják.

Az ingatlan megközelíthetőségéhez a 35-ös számú főúthoz történő csatlakozás kialakítása szükséges. A kivitelezést és az ezt megelőző tervezést és engedélyezést a kérelmező vállalná. Mivel ez a bekötőút a szomszédos terület megközelítését is biztosítja, ezért az útsatlakozás költsége vagy annak egy része levonható a vételárból. Az erre vonatkozó megállapodásra azonban csak a csomópont-kiépítés költségének pontos ismeretében kerülhet sor.

A kérelmező az ingatlanok vételáraként **3.500,-Ft/m² + Áfa összeget jelölt meg**, amely összeg kb. 20%-kal magasabb, mint a közelmúltban értékesítésre meghirdetett, önkormányzati tulajdonban álló, szintén a 35-ös főút melletti, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlan eladási ára.

A Hajdúböszörmény, 4549/21 hrsz-ú ingatlan művelési ága erdő. Az ingatlan eladásához szükséges az erdő termelésből történő kivonásának engedélyezése. *Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról* szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban Evt.) értelmében erdőt igénybe venni csak kivételes esetben kizárólag a közérdekkel összhangban lehet, melyhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az igénybevétel után erdővédelmi járulékot kell fizetni, melynek megfizetési módját és

határidejét az erdészeti hatóság írja elő az engedélyező határozatban. Erdővédelmi járulék megfizetése helyett az erdészeti hatóság csereerdősítést írhat elő.

Az erdő igénybevétele Hajdúböszörmény Város Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási Tervének – mint helyi érvényben lévő jogszabálynak – megfelelően kivételes esetben történne, amely a közérdekkel összhangban van a szabályozási terv elfogadásának egyeztetési eljárása és önkormányzati rendelettel történt jóváhagyása alapján.

Az érintett ingatlan a Szabályozási Terv alapján GK 71 2752 építési övezetű kódjelű, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zónában fekszik. A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Felmerülő költségek:

- Erdő igénybevétele esetén az igénybevevő erdővédelmi járulékot köteles fizetni, melynek mértéke fenti ingatlan esetén az erdővédelmi járulékalap (100.000,-Ft) harmincszorosa, azaz $0,9016 \text{ ha} \times 100.000,- \times 30 = \mathbf{2.704.800,- \text{ Ft}}$.
- Az erdő igénybevétele iránti kérelemhez csatolni kell a tulajdonos hozzájárulását az igénybevételhez, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajzot és területkimutatást, a humuszos termőréteg feltárását rögzítő jegyzőkönyvet, valamint az abban rögzített eredmények függvényében a humuszos termőréteg mentésére és felhasználására vonatkozó leírást. Mindezen mellékletek elkészíttetésének (földmérő díja, szakértői díj) várható költségei **300.000,- Ft**.
- Igazgatási szolgáltatási díj

A termelésből történő kivonás és művelési ág megváltoztatását követően kerülhet sor az ingatlan értékesítésére.

Az ingatlanok forgalomképesek, 25 millió feletti értékhatárt képviselnek.

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. rendelet 11. § (1) bekezdése a/ aa) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik valamennyi forgalomképes ingatlan elidegenítése, szerzése.

A rendelet 17. § (1) bekezdése szerint a 25 millió Ft értékhatár feletti önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Versenyeztetés alatt nyilvános pályázatot, indokolt esetben zártkörű pályázatot, valamint árverést kell érteni.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és **egyszerű többséggel** döntést hozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „**A Hajdúböszörmény 4549/21 hrsz-ú és a 4549/22 hrsz-ú (35-ös főút melletti) ingatlanok értékesítése**” című előterjesztést megtárgyalta és az *önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról* szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (2) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata **elvieken hozzájárul** a Hajdúböszörmény, **35-ös főút melletti** önkormányzati tulajdonban álló a **4549/21 hrsz-ú** erdő művelési ágú, 9016 m² nagyságú, 8,11 AK értékű valamint a **4549/22 hrsz-ú**, kivett beépítetlen terület jelölésű, 7501 m² nagyságú **területek értékesítéséhez a 3500,-Ft/m²-es eladási áron.**

Annak érdekében, hogy az értékesítési eljárás megindulhasson, felkéri a Városfejlesztési Osztályt az erdő igénybevételéhez szükséges dokumentumok beszerzésére és felhatalmazza a polgármestert az erdő igénybevételéhez való tulajdonosi hozzájárulás aláírására.

A Képviselő-testület kéri, hogy az erdő igénybevételéről szóló engedély és erdővédelmi járulék megfizetését követően kerüljön vissza az ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztés.

Határidő: 2018. július 31.

Felelős: Harangi Sándor osztályvezető

Hajdúböszörmény, 2018. március 22.



Harangi Sándor
osztályvezető

1. számú melléklet

