

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Harangi Sándor osztályvezető**

Tárgy: **A Hajdúböszörmény 5920, 5922, 5923 és 5924 hrsz alatti (Kálvin téri és Arany János utcai) ingatlanok értékesítése**

Ügyintéző: **Zolnainé dr. Molnár Julianna**

Iktatószám: **...../2019**

Melléklet: **1 db**

Feladatot jelent: **Városfejlesztési Osztály**

Véleményező bizottság:

**Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Pénzügyi, Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság**

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:

Bizottsági elnök:

**Bertalan János  
Kovács Attila Károly**

**2019. június 14. 11<sup>22</sup>**

Törvényességi ellenőrzést végezte:

  
**Dr. Molnár Szabolcs János**  
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) 563-296  
[www.hajduboszormeny.hu](http://www.hajduboszormeny.hu)

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában állnak az alábbiak szerint részletezett ingatlanok.

Helyrajzi szám	Cím	Művelési ág	Területnagyság (m <sup>2</sup> )
5920	Hajdúböszörmény, Kálvin tér 3.	kivett irodaház	568
5922	Hajdúböszörmény, Arany János u. 3.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	653
5923		kivett garázs, udvar	31
5924		kivett garázs udvar	45

A 2019 márciusában készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény a Hajdúböszörmény 5920 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéket 33.700.000,-Ft, azaz Harminchárommillió - hétszázezer forint összegben állapította meg, amely összeg mentes az Áfa alól az *általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény* 86. § (1) bekezdés j.) pontja alapján.

Az ingatlanon egy 303 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, 5 lakásból és 4 üzletből álló felépítmény helyezkedik el (az épület átnyúlik az 5922 hrsz-ú ingatlanra is).

Az utcáfronti főépületben található a három üzlethelyiség és két lakás. Az épület műszaki-, és esztétikai állapota átlagos. Ezzel szemben az udvarról megközelíthető főépület, melyben három lakás van, műszaki és esztétikai állapota gyenge, a falak nedvesek, salétromosak. Az épület külső-belső felújításra szorul.

Az ingatlan jelenleg bérbeadás útján van hasznosítva.

Bérlemény	Bérleti idő lejárt	Bérleti díj (Ft/hó)
Virágüzlet	2020.02.28	48.400
Gyorsjavító	2021.12.14.	31.500
Hajdúböszörményi Polgári Szövetség	2023.04.30.	12.250
Fidesz	határozatlan idő	14.000
3/3-as lakás	2021. 01.31.	18.920
3/5-ös lakás	2019.11.30.	17.600
A többi lakás jelenleg nincs kiadva.		

A Hajdúböszörmény 5922, 5923 és 5924 hrsz-ú ingatlanok valóságban az Arany János utcában találhatók, forgalmi értékük összesen 16.600.000,-Ft, azaz Tizenhatmillió-hatszázezer forint, amely összeg mentes az Áfa alól az *általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény* 86. § (1) bekezdés j.) pontja alapján.

Az ingatlanokon két tagból álló garázs (5923 hrsz) és három tagból álló garázs (5924 hrsz) épületek helyezkednek el. A garázsok - egy kivételével, ami nem áll önkormányzati tulajdonban – bérlemény alatt állnak, a bérleti idő lejárt 2021. 01.03. illetve 2021. 05.31. Jelenleg ezen ingatlanok beépítettsége 18%, ami meglehetősen alul marad a HÉSZ által biztosított 60%-kal szemben.

Mivel az érintett ingatlanok gazdaságosan nem felújíthatók, fekvésükre, paramétereikre tekintettel településfejlesztési célok megvalósításának tárgyai lehetnek, ezért javaslom azok nyílt pályázat útján történő értékesítését, szolgálva ezzel mind a lakosság mind pedig az Önkormányzat érdekét.

A birtokbaadás várható idejét 2020. december 31. napjával javaslom kitűzni, ugyanis addigra várhatóan rendezésre kerülnek a jelenleg fennálló bérleti jogviszonyok.

Az ingatlanokra vonatkozóan a China és Társa Építész Iroda Kft. koncepciójaként készült egy vázlattevé is, amely szerint a beépítés morfológiája a tágabb területre jellemző és ott kialakult hagyományos tömegalakítás kortárs analógiájaként készült el, ezáltal egyfajta történeti kontinuitást vállal fel.

A Kálvin téri épületrészben 6 db lakás, 2 db üzlethelyiség és 5 db garázs, amíg az Arany János utcai épületrészben 9 db lakás, 1 db iroda és 8 db garázs kialakítására kerülne sor a tévé szerint. A tévék szerint kivitelezésre kerülő lakás azok számára is vonzó lehet, akik a családok otthonteremtési kedvezményének igénybevételeével szeretnék otthonot teremteni.

A Kálvin téri homlokzat a Hajdúböszörmény Város Önkormányzat testületének településképi védelméről szóló 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklet 2. pontja értelmében helyi védelem alatt áll (településkarakter védelem), de jelen testületi ülés során döntés született a védelem megszüntetéséről és így az értékesítésnek illetve a tévék szerinti kivitelezés megkezdésének nincs akadálya.

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdése értelmében a 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tévé részére lehet. Versenyeztetés alatt nyilvános pályázatot, indokolt esetben zártkörű pályázatot, valamint árverést kell érteni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdése alapján az értékesítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állam nevében eljáró szerv a kézbesítéstől számított 35 napon belül nyilatkozik arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 10.§ (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat ellátja a törvényben meghatározott kötelező és az általa önként vállalt feladat- és hatásköröket.

A Mötv. 13.§ 1. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: településfejlesztés, településrendezés

A Mötv. 107-108. § rendelkezési szerint a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon

birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.

A Vagyonrendelet 10. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megillető jogok /rendelkezési jog, birtoklás joga, használati jog/ gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik, valamint a 11. § (1) bekezdés a./ pont aa) alpontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik valamennyi forgalomképes ingatlan elidegenítése, szerzése.

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

### **H a t á r o z a t i J a v a s l a t**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „**A Hajdúböszörmény 5920, 5922, 5923 és 5924 hrsz alatti (Kálvin téri és Arany János utcai) ingatlanok értékesítése**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10.§, 13.§ 1. pont, 107-108. §-a, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (2) bekezdése, 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja és 17.§ (1) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata **nyilvános pályázatot hirdet** az alábbi tárgyban: **A Hajdúböszörmény 5920, 5922, 5923 és 5924 hrsz alatti (Kálvin téri és Arany János utcai) ingatlanok értékesítése** településfejlesztési célból.

Az ingatlanok együttes **induló ára: 50.300.000,-Ft**. Az ajánlattevőnek a vételár 3 %-a + Áfa bonyolítási díjat is meg kell fizetnie.

- Ajánlattevőnek ajánlatában meg kell jelölnie a nevét és részletesen bemutatni tevékenységét.
- Az **ajánlat benyújtásának feltétele 5.030.000,-Ft pályázati biztosíték befizetése** Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 11738060-15372514 számú számlájára, vagy a biztosíték összegének letétbe helyezése a helyrajzi szám megjelölésével. Az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot rendelkezésre bocsátotta, vagy igazolja a biztosíték összegének letételét. Az Önkormányzat a pályázati biztosítékot a vételárba beszámítja. Amennyiben a nyertes pályázó a szerződéskötéstől eláll, úgy részére a pályázati biztosíték nem jár vissza. A pályázati eljárást lezáró döntés meghozatalát követően 30 napon belül a nem nyertes pályázóknak a pályázati biztosítékot az Önkormányzat visszafizeti.
- A nyertes pályázónak az eljárást lezáró döntés kézhezvételét követő 40 napon belül a vételi ajánlatot alá kell írnia. A vételi ajánlat aláírásának feltétele, hogy a vevőnek az Önkormányzat felé semmilyen tartozása ne legyen. Vevő a szerződéskötéskor köteles az ingatlan teljes vételárát egy összegben a bonyolítási díjjal együtt megfizetni.
- Ajánlattevők ajánlati kötöttsége a beadási határidőt követő 90 napig tart.

- Az ajánlatok bontására zártkörűen kerül sor, a bontás elvégzésére a Képviselő-testület a Közbeszerzési Bizottságot kéri fel.
- A pályázati eljárást lezáró döntést a Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság indokolással ellátott javaslata alapján a Képviselő-testület hozza meg.

- Vevő vállalja, hogy az ingatlanokon a China és Társa Építész Iroda Kft. koncepcióját követve valósítja meg a beruházást, különös tekintettel az épület külső megjelenésére és tömegére az adásvételi szerződés megkötését követő négy éven belül.

A birtokbaadás várható ideje 2020. december 31.

- Az Önkormányzat fenntartja a jogát, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést és így módon a pályázatot - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek nyilvánítsa.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdése alapján az értékesítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állam nevében eljáró szerv a kézbesítéstől számított 35 napon belül nyilatkozik arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal.

Az ingatlannal kapcsolatban további tájékoztatás kérhető az 52/563-238-as telefonszámon, illetve a Polgármesteri Hivatal I. emelet 38-as irodájában.

**A pályázat benyújtásának helye, ideje és módja:**  
**Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal központi iktatója (21-es szoba),**  
**2019. szeptember 23. 10.00 óra lezárt borítékban**

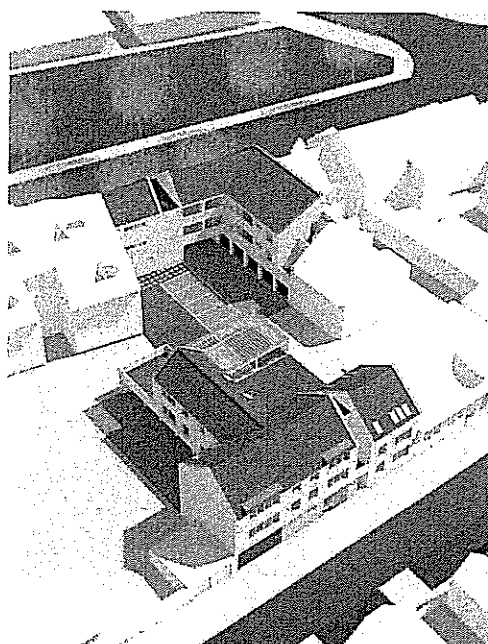
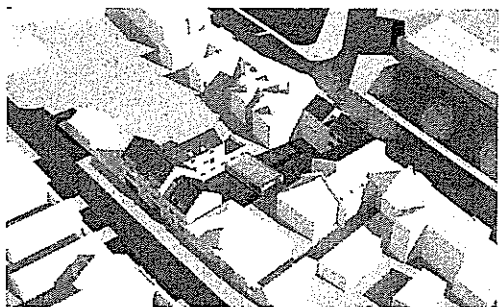
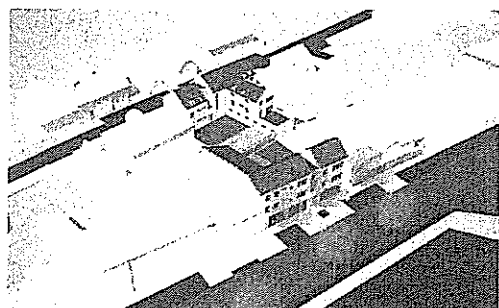
A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárás előkészítésére.

**Határidő:** 2019. október 31.  
**Felelős:** Harangi Sándor osztályvezető

Hajdúböszörmény, 2019. június 14.

  
**Harangi Sándor**  
 osztályvezető





INGATLAN BÉÉPÍTÉSÉNEK KONCEPCIÓJA

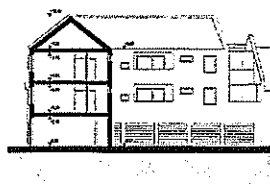
látványtervek

07

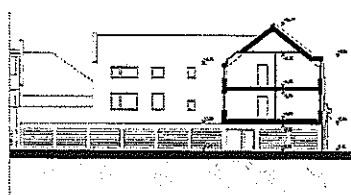
CHRYA ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSI IRODA KFT. 4032 Debrecen Fajdák t. 14.



A-A metszet M1:250



B-B metszet M1:250



INGATLAN BÉÉPÍTÉSÉNEK KONCEPCIÓJA

Homlokzat, metszet M1:200

05

CHRYA ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSI IRODA KFT. 4032 Debrecen Fajdák t. 14.