

*1 db határozati javaslat*

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Harangi Sándor osztályvezető**

Tárgy: **A Hajdúböszörmény 4549/18 hrsz-ú és a 4549/21 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítás útján ingatlanrész (35-ös út melletti területek) 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**

Bizottsági elnök:

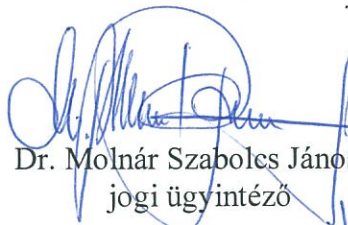
**Bertalan János  
Kovács Attila Károly**

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:

**2019. szeptember 11.**

Törvényességi ellenőrzést végezte:

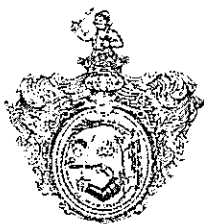
  
Dr. Molnár Szabolcs János 2019.09.12  
jogi ügyintéző

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!

Kunkli Imre hajdúböszörményi lakos, a Timpanon Terv Bt. (4220 Hajdúböszörmény, Kórház tér 7.) képviselője (a továbbiakban: kérelmező) azzal kereste meg *(1. számú melléklet)* Hajdúböszörmény Város Önkormányzatát, (a továbbiakban: Önkormányzat) hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, 4220 Hajdúböszörmény, **4549/18 hrsz-ú**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4693 m<sup>2</sup> nagyságú, valamint a 4220 Hajdúböszörmény, **4549/21 hrsz-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9016 m<sup>2</sup> nagyságú, a természetben a 35-ös főút mellett fekvő **ingatlanokból mintegy 4169 m<sup>2</sup> nagyságú területet szeretne megvásárolni telephelyebővítése céljából.**

A kérelem tárgyát képező ingatlanrészek vásárlását telekalakítási eljárás lefolytatását követően lehet megvalósítani. Az eljárás egyrészt a kérelmező érdekét szolgálja, illetve az ő kezdeményezésére történik, másrészt viszont az Önkormányzat részéről is szükséges, hiszen a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) II. rendű közlekedési célú közterület kiépítését írja elő a 4549/21 hrsz-ú ingatlanon. Az eljárás költségeinek viselése egyenlő arányban oszlana meg a felek között, a így a kérelmezőt és az Önkormányzatot egyaránt telekalakítási költség címén 167.250,- Ft 167.250,- Ft terhelne.

A Hajdúböszörmény 4549/21 hrsz-ú ingatlanból a telekalakítási eljárás lefolytatásának eredményeként leválasztásra kerülne az a nyúlván rész, amely a kérelmező telephelye mellett húzódik. Ennek nagysága az előzetes mérések szerint 1017 m<sup>2</sup>, leendő helyrajzi száma 4550/3. Az ingatlan forgalomképes, értékesítésének akadályja nincs.

A Hajdúböszörmény 4549/18 hrsz-ú ingatlanból a telekalakítási eljárás lefolytatását követően az előzetes mérések szerint 3152 m<sup>2</sup> nagyságú területet lehetne értékesíteni (új helyrajzi szám: 4550/4).

A HÉSZ jelenlegi szabályai szerint azonban az értékesítendő terület zöld területként van nyilvántartva. Értékesítéséhez szükséges a településszerkezeti terv és HÉSZ módosítása, amelyről jelen Képviselő-testületi ülés keretei között születik döntés.

A kialakításra kerülő ingatlanrészen zárt csapadékvíz-elvezető csatorna húzódik. Ahhoz, hogy az értékesítést követően a karbantartás, tisztítás stb. miatt az Önkormányzat a csatornaszemekhez továbbra is hozzá tudjon férni, javaslom az Önkormányzat javára a szolgalmi jog bejegyzését.

2019 augusztusában készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény a kialakításra kerülő ingatlanok forgalmi értékét 3.150.000,- Ft és 9.750.000,- Ft összegben, azaz együttesen 12.900.000,- Ft összegben határozta meg. Tekintettel arra, hogy az érintett területek megfelelnek az építési telek követelményének, értékesítéskor fel kell számolni az Áfát is az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezései szerint.

Az értékesítésből a bevétel mellett olyan előnye is származna az Önkormányzatnak, hogy a terület karbantartásának, a zöldterület kezelésének feladata és költsége megszűnne, ami jelenleg kapacitás hiányában problémát okoz.

Az értékesítendő területeken többféle fafajtából találhatunk példányokat. Kérelmező vállalja a meglévő fák gondozását, illetve 30 db facsemete ültetését a 35-ös számú főúttal párhuzamosan elhelyezve, rendezett, kulturált telephely összképét megteremtve.

A kérelmező telephely bővítése céljából bemutató terem, szociális helyiségek, irodák építését tervezi, amit jelenlegi ingatlanán nem tud megvalósítani, mivel a terület beépíthetőségét már kimerítette. Az érintett ingatlanok megvásárlásával azonban emelkedik a beépíthető terület nagysága is.

Javaslom, hogy az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. rendelet 17. § (3) bekezdés d.) pontjára tekintettel vevőkijelölés útján történjen az értékesítés, mert ahhoz, hogy a HÉSZ szabályai szerinti beépítés, és az érintett ingatlanoknak a zónára irányadó kihasználhatósága megvalósuljon, a területeknek a kérelmező telephelyéhez való csatolása szükséges.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 107. § 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 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 4549/18 hrsz-ú és a 4549/21 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítás útján ingatlanrész (35-ös út melletti területek) értékesítése**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-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.§ (3) bekezdés d.) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata hozzájárul a **Hajdúböszörmény 4549/18 hrsz-ú és a 4549/21 hrsz-ú, forgalomképes ingatlanokból** - telekalakítási eljárás lefolytatását és a Helyi Építési Szabályzat módosítását követően - az új helyrajzi számok alatt felvett 4550/3 és 4550/4 helyrajzi számú, összesen 4169 m<sup>2</sup> nagyságú területeknek a Timpanon Terv Bt. (4220 Hajdúböszörmény, Kórház tér 7. képviseli Kunkli Imre) részére vevőkijelölés útján történő értékesítéséhez 12.900.000,-Ft + Áfa, azaz Tizenkettőmillió-kilencszázezer Forint + Áfa eladási áron történő értékesítéséhez. A vevő ezen felül köteles megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% + áfa bonyolítási díjat is. Emellett az értékesítésnek a következők a feltételei:

- Vevő vállalja a telekalakítással járó költségek - 167.250,-Ft – viselését és megfizetését, valamint hozzájárul 500.000,-Ft + Áfa erejéig a Helyi Építési Szabályzat módosításának költségéhez.
- Vevő vállalja továbbá a megvásárolt ingatlanokon található faállomány gondozását és 30 db új facsemete ültetését a 35-ös számú főúttal párhuzamosan elhelyezve, rendezett, kulturált telephely összképét megteremtve.

A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárás előkészítésére és felhatalmazza Hajdúböszörmény Város Polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** 2019. december 31.  
**Felelős:** Kiss Attila Polgármester  
Harangi Sándor osztályvezető

*Hajdúböszörmény, 2019. szeptember 11.*

  
**Harangi Sándor**  
osztályvezető



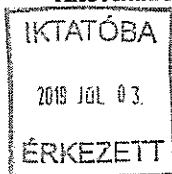
TIMPANON TERV Bt.  
4220 Hajdúböszörmény, Kórház tér 7.

Adószám: 22862464-2-09  
EU adószám: HU-22862464

Zoltán  
2019.07.1  
Júli

## Pannontherm minőségi fa nyílászárók

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata  
Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.  
Kiss Attila Polgármester Úr részére!



Tárgy: segítség kérés önkormányzati ingatlan vásárlása ügyében

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2019. JÚL 03.
Ikt.sz.:	4023-
Munkat. el.	1-
Előzet.	2019.07.03.

Tisztelt Polgármester Úr!

Cégünk a Timpanon-terv bt. 1995-ben alakult családi vállalkozásként. Azóta folyamatosan fejlődik, egyre több munkavállalónak (cégeinknél összesen 35 fő) tudunk megélhetést biztosítani, s folyamatos adónkkal kiszámíthatóan hozzájárulunk a Városunk működéséhez. Több városban is van már telephelyünk, de részarányosan az ott keletkező bevételből számított helyi iparüzési adóból is részesül Hajdúböszörmény városa. Igazi lokálpatriótaként több helyi rendezvényt (Traktorhúzó Bajnokság, Jazz-Blues Jamboree), alapítványt (a 30 éves gyerekorvosi ellátás támogatása—Dr. Melcher István, Hajdúböszörmény Beteg Gyermekéiért Alapítvány támogatása—Dr. Józsa Lajos), iskolát (Bocskai István Általános Isk., Bocskai I. Gimnázium) és szervezetet (Salida táncsoport) támogatunk céges szinten és magánemberként is.

Vállalkozásunk fő profilja a nyílászáró gyártás, melyet Hajdúböszörményben a Kórház tér 7. szám alatt végzünk. Gyönyörű termékeinket már nem csak hazánkban, hanem egyre több külföldi országban is megtalálhatjuk. Telephelyünk és a 35-ös számú főút között helyezkedik el a 4549/18 és a 4549/21 HRSZ.-ű területek. Ezeknek a mellékelt rajzon is látható ingatlanoknak összesen kb. 4000 m<sup>2</sup> a területe, és forgalomképes beépítetlen területként vannak nyilvántartva. Ez a városunk tulajdonában lévő keskeny terület más számára értéktelen, melyet a cégünk szeretne megvásárolni. Folyamatos fejlesztéseink révén a meglévő ipari területünket kinőttük, ezért a zöld felület és fasor meghagyása mellett mi a megvásárolandó terület egy részét fa fűrészáru tárolására és kamionforduló építésére kívánjuk hasznosítani. A Városunkon keresztülhaladó utazók egy precíz kerítést és rendezett alapanyag tárolást fognak látni, mely nem csúfítja el a szép városunkat. Vételárként 3,000,-ft/m<sup>2</sup>-es árat szeretnénk az ingatlanért felkínálni.

Kérem a Polgármester Urat és Hajdúböszörmény Képviselő Testületét, hogy a fent leírt ingatlan általunk történő megvásárlásához hozzájárulni szíveskedjenek.

Köszönöm segítségét!

Tisztelettel: Kunkli Imre

Hajdúböszörmény, 2019. június 20.

Tel.: 52/561-108  
e-mail: pannontherm@pannontherm.eu

Fax: 52/561-107  
honlap: www.pannontherm.eu

TIMPANON TERV Bt.  
4220 Hajdúböszörmény, Kórház tér 7.

Adószám: 22862464-2-09  
EU adószám: HU-22862464

Zalainé!  
2019.09.10.  
J. Nagy

## Pannontherm minőségi fa nyílászárók

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata  
Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.  
Kiss Attila Polgármester Úr részére!

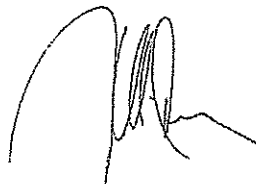
Tárgy: önkormányzati ingatlan vásárlásának kiegészítése

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2019. június 20-án írt kérelmemet az alábbiakkal szeretném kiegészíteni:

- Az önkormányzati ingatlan megvásárlására azért van szükségünk, mert a meglévő ipari ingatlanunk beépítettsége magas. Cégünk bemutatóterem, szociális helyiségek, irodák építését tervezi, melyek megvalósításához szükséges az ingatlanunk területének bővítése.
- Jelenleg a területen többféle fa megtalálható. A telek megvásárlása esetén a cégünk vállalja, hogy a meglévő elvadult faállomány fakoronáját szakszerűen ápolja, valamint 30db új facsemetét ültet a 35-ös számú főúttal párhuzamosan és rendezett formában.
- Cégünk 500.000 ft+áfa értékben hozzájárul a HÉSZ módosításának a költségéhez. A megvásárlandó 4549/18 és a 4549/21 HRSZ.-ű területek forgalomképes beépítetlen területként vannak nyilvántartva. Az adás-vételhez viszont ipari-gazdasági terület szükséges részünkre a fejlesztéseink megvalósításához.

Köszönöm segítségét!



Tisztelettel: Kunkli Imre

Hajdúböszörmény, 2019. szeptember 10.

Tel.: 52/561-108  
e-mail: pannontherm@pannontherm.eu

Fax: 52/561-107  
honlap: www.pannontherm.eu

