

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Harangi Sándor osztályvezető**

Tárgy: **Az önkormányzati tulajdonú, Hajdúböszörmény 4551/1 hrsz-ú
(Békás-tó) ingatlanból ingatlanrész megvásárlása iránti kérelem**

Ügyintéző: **Harangi Sándor osztályvezető**

Iktatószám: **...../2020**

Melléklet: **2 db**

Feladatot jelent: **Pályázatkezelési és Közbeszerzési Osztály**

Véleményező bizottság:

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

Bizottsági elnök:

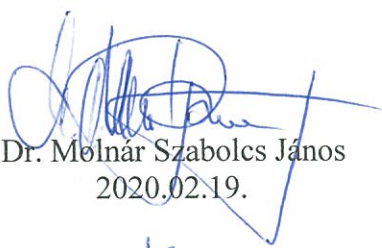
**Bertalan János
Kovács Attila**

Egyéb véleményező szerv: -


Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:

2020. február 19.

Törvényességi ellenőrzést végezte:


Dr. Molnár Szabolcs János
2020.02.19.

Látta:


Koláné Dr. Markó Judit
jegyző

Egyéb meghívottak: _

NYILVÁNOS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal
Pályázatkezelési és Közbeszerzési Osztály
Vezetőjétől
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Zolnai Antal hajdúböszörményi lakos, mint a Z-Family Kft.(4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi utca 47. sz.) ügyvezetője (a továbbiakban: kérelmező) azzal a kéréssel (*1. számú melléklet*) kereste meg Hajdúböszörmény Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Hajdúböszörmény 4551/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 36514 m² nagyságú 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló forgalomképes ingatlanból 20000 m² (2 hektárnyi) területet meg kíván vásárolni.

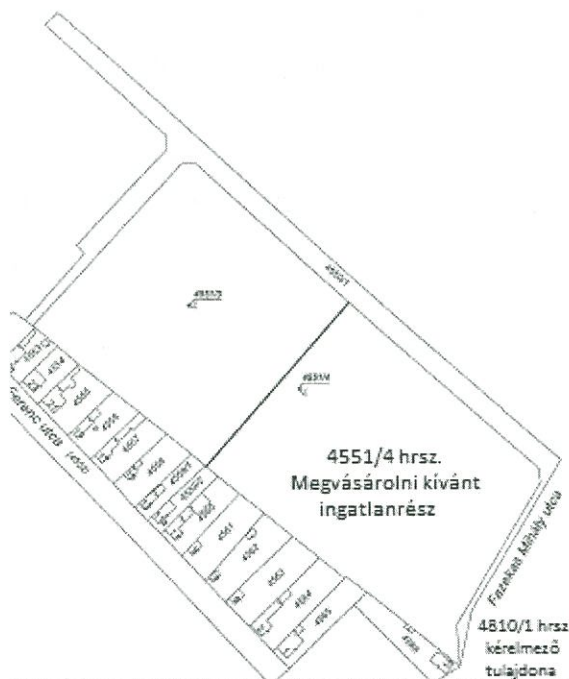
Kérelmező tulajdonosa a szomszédos 4810/1 hrsz-ú ingatlanoknak, melyet 2018 júliusában nyílt árverés útján vásárolt meg az Önkormányzattól. A 4810/1 hrsz-ú ingatlan is beépítési kötelezettség alá esik, melynek lejáratí ideje 2022 júliusa. A kötelezettség teljesítésére elidegenítési és terhelési tilalmat kötött ki az Önkormányzat. A kérelmező a beépítési kötelezettség teljesítésével olyan beruházást kíván megvalósítani, amely miatt újabb területigénye keletkezett, és ezért is szeretne további ingatlanrészt vásárolni az önkormányzattól.

Hajdúböszörmény Város Főépítészével történt egyeztetések alapján a beruházás, amellyel egy logisztikai-irodai központ kialakítására, valamint lakossági szolgáltatási és multifunkcionális raktározási feladatok ellátására alkalmas épületek, kisebb szolgáltató műhelyek kivitelezésére kerülne sor, összhangban van a Helyi Építési Szabályzatnak a zónára vonatkozó előírásaival.

Az ingatlanról 2019 májusában készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény - *melyet 2019 decemberében megerősítettek (2. számú melléklet), azzal hogy továbbra is érvényes* – 147.700.000,-Ft (3.640.-Ft/m²) összegben állapította meg a forgalmi értéket.

Tekintettel arra, hogy az érintett terület megfelel az építési telek követelményének, értékesítéskor fel kell számolni az Áfát is az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezései szerint.

Kérelmező vállalja a telekalakítással járó költségek viselését is, melynek során az alábbi térkép szerint létrejönne egy 20000 m² (új helyrajzi szám: 4551/4) és egy 16514 m² (új helyrajzi szám: 4551/3) nagyságú ingatlan, amelyek a 4550/1 hrsz-ú szervízútról is megközelíthetővé válhatnak. A szervízút kiépítése az ingatlantulajdonosok kötelezettsége lesz, amennyiben a megközelíthetőség másként nem megoldható.



Abban az esetben, ha a kérelmező megszerzi a fenti térkép szerinti 4551/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát, a régi és az új ingatlana között továbbra is megmarad a Helyi Építési Szabályzat szerinti utcarész, azaz a két telek egyesítése nem történhet meg.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a kérelmező kérését, miszerint az Önkormányzat járuljon hozzá a - megvalósítani kívánt beruházás volumenére tekintettel-a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz-ú ingatlant terhelő beépítési kötelezettség határidejének meghosszabbításához akként, hogy annak lejáratí ideje a megvásárolni kívánt ingatlanrészre irányadó beépítési kötelezettség idejével hosszabbodjon meg, szíveskedjen méltányolni. Tekintettel arra, hogy a telekalakítás során önálló helyrajzi szám alatt létrejön a 4551/3 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 16514 m² nagyságú telek is, javaslom, hogy ez az ingatlan is kerüljön meghirdetésre értékesítés céljából.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

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

A Vagyonderrendelet 5.§ (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyონrészek elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők.

A Vagyonderrendelet 17. § (1) bekezdés értelmében a 25 millió Ft értékhatár feletti önkormányzati vagyont értékesíteni nyilvános 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 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 „**Az önkormányzati tulajdonú, Hajdúböszörmény 4551/1 hrsz-ú (Békás-tó) ingatlanból ingatlanrész megvásárlása iránti kérelem**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, figyelemmel a nemzeti vagyónról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1)-(2) bekezdésére, 14.§ (2); (5) bekezdésére, valamint az önkormányzat vagyónáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 5.§ (2) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja és 17.§ (1) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata **értékesíti** a **Hajdúböszörmény, 4551/4 hrsz-ú** 2 ha nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, és a **Hajdúböszörmény 4551/3 hrsz-ú**, 16514 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban lévő 35-ös főút melletti ingatlanokat **nyílt árverés útján** a legmagasabb ajánlattevő részére az alábbi feltételekkel:

A Hajdúböszörmény, 4551/4 hrsz-ú ingatlan kikiáltási ára 72.800.000,-Ft + Áfa. A Hajdúböszörmény 4551/3 hrsz-ú ingatlan kikiáltási ára 60.110.960,-Ft + Áfa.

A kikiáltási árat az árverés során 5.000 Ft-tal szükséges emelni mindaddig, amíg egyetlen ajánlattevő marad versenyben. Vevőnek a nettó vételár 3%-a + Áfa bonyolítási díjat is meg kell fizetnie.

Aki az árverésen részt kíván venni, annak a nettó kikiáltási ár 10%-át letéti díjként az árverés időpontjáig meg kell fizetnie Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának OTP Bank Nyrt. 11738060-15372514 számú számlájára. A befizetés tényét az ellenőrző csekkszelvény, vagy teljesített átutalási megbízás bemutatásával kell igazolni.

Az az ajánlattevő, aki az árverés során a legnagyobb összegű ajánlatot teszi, az ingatlan megvásárlására jogosulttá válik, és az általa befizetett letéti díjat a vételárba be kell számítani. A licitáláson alulmaradt ajánlattevők részére a befizetett letéti díjat az Önkormányzat 15 napon belül visszafizeti. Abban az

esetben, ha a nyertes ajánlattevő a licitálás lezárását követően, a szerződéskötés előtt vagy után eláll az adásvételtől, úgy a letéti díj részére nem jár vissza.

A nyertes ajánlattevő vállalja, hogy az ingatlanon 50 db fát ültet a szerződés aláírását követő egy éven belül.

Nyertes ajánlattevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlan megközelíthetősége érdekében szükségessé válik, a szervizutat saját költségen kiépíti. Továbbértékesítés esetén erről a kötelezettségről köteles a mindenkorai tulajdonost is tájékoztatni.

A nyertes ajánlattevőnek az árverést követő 30 napon belül szerződést kell kötnie és ezzel egyidejűleg meg kell fizetnie a teljes vételárát, részletfizetési lehetőség nincs. Abban az esetben, ha a nyertes ajánlattevő hitelfelvétel segítségével kívánja megfizetni a vételárát, úgy a teljesítésre nyitva álló határidő - tekintettel a banki ügymenet időigényességére - 60 napra hosszabbodik meg.

Az ingatlan tulajdonjogának bejegyzésére a teljes vételár, telekalakítási költség, bonyolítási díj és az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését követően kerül sor.

Az ingatlan értékesítése esetén a vevő köteles az ingatlant 4 éven belül beépíteni, melynek biztosítására az önkormányzat elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-a 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 Önkormányzat fenntartja magának azon jogát, mely szerint az eljárást részben vagy egészben eredménytelennek nyilváníthatja indoklás nélkül.

A nyílt licit időpontja: ...

Helye: Polgármesteri Hivatal Sillye Gábor terem (I. emelet 54.)

2. A Képviselő-testület feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy, amennyiben a nyílt árverés útján értékesített Hajdúböszörmény 4551/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a Z-Family Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi utca 47. sz. képviseli: Zolnai Antal ügyvezető) lesz, a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz alatt felvett ingatlant terhelő beépítési kötelezettség lejáratí ideje a 4551/4 hrsz-ú ingatlant terhelő beépítési kötelezettség határidejére hosszabbodjon meg, melynek lejáratí ideje az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 év.

A Képviselő-testület felkéri a Pályázatkezelési és Közbeszerzési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az ingatlanok értékesítésére vonatkozó eljárás előkészítésére.

Határidő: 2020. március 31.

Felelős: Kiss Attila polgármester
Harangi Sándor osztályvezető

Hajdúböszörmény, 2020. február 18.



Harangi Sándor
Harangi Sándor
osztályvezető

1. számú melléklet

4022/2019

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS Polgármesteri Hivatal		
Erkezett: 2020 JAN 24.		
Ikt.sz.: SM-6	Melléklet:	
Előgyártó:	Utolsó: 61	Előadó: Zolnai

Tisztelt Önkormányzat!

2020 JAN 24

ÉRKEZETT

Alulírott Zolnai Antal 4220 Hajdúböszörmény Jókai Mór u. 8. szám alatti lakos, mint a Z Family Kft. ügyvezetője a Hajdúböszörmény 4551/1 hrsz alatt felvett ingatlanból mintegy 2 ha nagyságú területre vételi szándékot kívánom jelezni. A szóban forgó ingatlan szomszédos a tulajdonomban álló, korábban szintén az önkormányzattól megvásárolt 4810/1 hrsz alatt felvett ingatlannal.

Tekintettel erre, szeretném, ha a telekalakítás úgy történne meg, hogy a 2 ha nagyságú rész a meglévő ingatlanom mellett lenne kialakítva a 4551/1 hrsz-ú ingatlanból. Terveim szerint olyan beruházást kívánok megvalósítani, ami összhangban van a Helyi Építési Szabályzatnak a zónára irányadó gazdasági és kereskedelmi tevékenységre vonatkozó előírásaival. A főépítéssel történt egyeztetések megerősítették, hogy nincs akadálya az ingatlanon egy olyan logisztikai-irodai központ kialakításának, amely lakossági szolgáltatási és multifunkcionális raktározási feladatokat látna el, kisebb szolgáltató műhelyek kialakításával.

A beruházás a már meglévő és a megvásárolni kívánt ingatlanokat egyaránt érinti, ezért azzal a kéréssel fordulok az Önkormányzathoz, hogy szíveskedjék a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz alatti ingatlanra előírt beépítési kötelezettség időtartamát a megvásárolni kívánt ingatlanrészre előírandó beépítési kötelezettség idejével meghosszabbítani.

A Városfejlesztési Osztály kollégáitól tájékoztatást kaptam, hogy az ingatlanból 3640,-Ft/m² + Áfa összegű induló áron lehet ingatlanrészét vásárolni. Ezt a vételárat tudomásul veszem és elfogadom. Vállalom továbbá a telekalakítással járó költségek viselését is.

Jelenlegi vállalkozásaim, az M+Z 2000 Bőr és Textilkonfekcionáló Kft valamint a Z Family 27 éve hajdúböszörményi székhellyel működő vállalkozás. Fennállásunk óta az iparüzési és gépjárműadót az Önkormányzat részére befizetjük. Támogatóként minden jeles városi rendezvényen jelen vagyunk.

A fentiekre is tekintettel bízom támogatásukban.

Tisztelettel:


Zolnai Antal

+36703822320

Hajdúböszörmény, 2020. január 15.

zolnaine molnar julianna Dr.

Feladó: zolnaine molnar julianna Dr.
Küldve: kedd 2019. december 3 8:02
Címzett: 'Elek Tamás'
Másolatot kap: Harangi Sándor; ertekbecsles@rinpocse.hu
Tárgy: RE: Értékbecsés szakvélemények

Köszönjük szépen!

From: Elek Tamás [mailto:elekt@t-online.hu]
Sent: Tuesday, December 3, 2019 6:37 AM
To: zolnaine molnar julianna Dr. <zolnaine.molnarjulianna@hajduboszormeny.hu>
Cc: Harangi Sándor <Harangi.Sandor@hajduboszormeny.hu>; ertekbecsles@rinpocse.hu
Subject: Re: Értékbecsés szakvélemények

Tisztelt Osztályvezető Úr!

A hajdúböszörményi 4551/1 hrsz-ú ingatlan esetében a korábban meghatározott 147.700.000 Ft (nettó) forgalmi értéket továbbra is fenntartjuk.

Üdvözlettel: Elek Tamás
Rinpócse'94 Kft.

