

## K É P V I S E L Ő – T E S T Ű L E T I E L Ő T E R J E S Z T É S

**Előterjesztő:** Dr. Mező Barna osztályvezető

**Tárgy:** A Hajdúböszörmény-Pród 9717, 9719, 9720, 9721, 9722 hrsz-ú ingatlanok értékesítése

**Ügyintéző:** Dr. Ónodi Csaba csoportvezető

**Iktatószám:** ...../2024

**Melléklet:** 1. sz. melléklet – kérelem  
2. sz. melléklet – térképkivágot, térképmásolat

**Feladatot jelent:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési 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  
Leleszné Sveda Klára

**Egyéb véleményező szerv:** -

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2024. február 21.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

  
Dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

**Látta:**

Koláné Dr. Markó Judit jegyző



**Egyéb meghívottak:** -

**NYILVÁNOS / ZÁRT ÜLÉS**



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal  
**Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályától**  
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 1/1 arányban tulajdonát képezi a 2. sz. mellékletben található térképen megjelölt, a természetben Hajdúböszörmény-Pródon található 5 db ingatlan:

- 9717 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 637 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlan,
- 9719 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 644 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlan,
- 9720 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 640 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlan,
- 9721 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 712 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlan,
- 9722 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 874 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlan.

2023. november 16. napján kelt kérelmében az OFFICE4U Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Szabadhajdú u. 4., adószám: 13896261-2-09, cégjegyzékszám: 01-10-041043, statisztikai számjel: 13896261-5610-113-09, képviseli: Jánosi Róbert Pál ügyvezető 4074 Hajdúböszörmény, Dobó Sándor utca 14. szám alatti lakos, an.: Takács Borbála Juliánna, született 1981. 09. 06., aj.: 8418860278) vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Hajdúböszörmény Város Önkormányzata részére a fent nevezett ingatlanokra, hogy a vállalkozásában álló Pródi Halsütő és Levendulás vendéglátóhelyet új szolgáltatással bővíthesse. A kérelmet benyújtónak az érintett ingatlanokra fejlesztési területként lenne szüksége.

Az OFFICE4U Kft. vételi kérelme a Hajdúböszörmény, belterület 9718 hrsz-ú ingatlant is érintette, azonban a tulajdoni lap tanúsága szerint az nem az Önkormányzat tulajdona.

A 2024. január 30. napján záradékolt értékbecslés a 4074 Hajdúböszörmény Nagypród, belterület, **9717 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékét 1 100 000 Ft összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **866 142 Ft + ÁFA** összegű vételár állapítható meg.

A 2024. január 30. napján záradékolt értékbecslés a 4074 Hajdúböszörmény Nagypród, Bagota utca 23., belterület, **9719 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékét 1 200 000 Ft összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **944 882 Ft + ÁFA** összegű vételár állapítható meg.

A 2024. január 30. napján záradékolt értékbecslés a 4074 Hajdúböszörmény Nagypród, belterület, **9720 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékét 1 100 000 Ft összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **866 142 Ft + ÁFA** összegű vételár állapítható meg.

A 2024. január 30. napján záradékolt értébecslés a 4074 Hajdúböszörmény Nagypród, belterület, **9721 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékét 1 200 000 Ft összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **944 882 Ft + ÁFA** összegű vételár állapítható meg.

A 2024. január 30. napján záradékolt értébecslés a 4074 Hajdúböszörmény Nagypród, belterület, **9722 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékét 1 500 000 Ft összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **1 181 102 Ft + ÁFA** összegű vételár állapítható meg.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa. tv.) 86. § (1) bekezdésének k) pontjára figyelemmel mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan értékesítése, kivéve az építési telek értékesítését. Az értékesítendő ingatlanok építési teleknek minősülnek.

Az értékelt ingatlanok egyértelműen beazonosítható, önálló közterületi kapcsolattal rendelkeznek, az ingatlanok nem közművesítettek.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a alapján „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”.

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) melléklete alapján a vételi kérelemmel érintett ingatlanok forgalomképesek, az önkormányzat vagyona körében az üzleti vagyon részét képezik. A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyonrészek elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők. 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./ aa) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik valamennyi forgalomképes ingatlan elidegenítése, szerzése.

A Vagyonrendelet 17.§ (3) bekezdés a) – d) pontjai szerint a 25 millió Ft értékhatár alatti önkormányzati vagyont értékesíteni, vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni az alábbi módokon lehet:

- a.) nyilvános pályázat
- b.) zártkörű pályázat
- c.) árverés
- d.) vevő-, illetve bérlőkijelölés.

A Vagyonrendelet 17.§ (5) bekezdésének e) pontja értelmében, ha a vagyontárgy vevőkijelöléssel értékesíthető, ha az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A Vagyonrendelet 17. § (10) bekezdése értelmében önkormányzati tulajdonú beépítetlen ingatlan értékesítése esetén a vevő köteles az ingatlant 4 éven belül beépíteni, melynek biztosítására az önkormányzat:

- elidegenítési tilalmat köt ki, emellett terhelési tilalmat kiköthet, vagy
- késedelmi kötbért, vagy
- visszavásárlási jogot köt ki,

melyről a Képviselő-testület egyedileg, határozattal dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) és (5) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a 14. § (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog

illeti meg. Figyelemmel az Nvtv. 14. § (4) bekezdésére, a tárgyi ingatlanok kivételt képeznek, mert ebben az esetben a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatár 20%-át (azaz bruttó 5 millió forintot) egyenként nem éri el az értékesítendő ingatlanok forgalmi értéke.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot egyszerű többséggel elfogadni 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 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 5. §-a, 10. § (2) bekezdése, 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja, valamint a 17. §-a alapján megtárgyalta a „**A Hajdúböszörmény-Pród 9717, 9719, 9720, 9721, 9722 hrsz-ú ingatlanok értékesítése**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kívánja értékesíteni a Hajdúböszörmény, belterület 9717, 9719, 9720, 9721, 9722 hrsz-ú ingatlanokat az alábbiak szerint:

- a 9717 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 637 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlant 866 142 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 1 100 000 Ft, azaz egymillió-egyszázezer forint vételáron,
- a 9719 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 644 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlant 944 882 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 1 200 000 Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint vételáron,
- a 9720 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 640 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlant 866 142 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 1 100 000 Ft, azaz egymillió-egyszázezer forint vételáron,
- a 9721 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 712 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlant 944 882 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 1 200 000 Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint vételáron,
- a 9722 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 874 m<sup>2</sup> nagyságú, forgalomképes ingatlant 1 181 102 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 1 500 000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint vételáron,

a fent nevezett öt ingatlant együtt 4 803 150 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 6 100 000 Ft, azaz hatmillió-egyszázezer forint vételáron az OFFICE4U Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Szabadhajdú u. 4., adószám: 13896261-2-09, cégjegyzékszám: 01-10-041043, statisztikai számjel: 13896261-5610-113-09, képviseli: Jánosi Róbert Pál ügyvezető 4074 Hajdúböszörmény, Dobó Sándor utca 14. szám alatti lakos, an.: Takács Borbála Juliánna, született 1981. 09. 06., aj.: 8418860278) részére.

A vevő köteles megfizetni az összes nettó vételár után számítandó 3% + ÁFA (mindösszesen bruttó 183 000 Ft, azaz száznyolcvanháromezer forint) bonyolítási díjat is.

2. A vevő köteles az 1. pontban meghatározott ingatlanokat 4 éven belül beépíteni, melynek biztosítására az önkormányzat elidegenítési tilalmat köt ki.
3. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt az adásvételi szerződés előkészítésére, valamint felhatalmazza Hajdúböszörmény Város Polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** 2024. március 31. – az adásvételi szerződés megkötésére

**Felelős:** Dr. Mező Barna osztályvezető – az adásvételi szerződés előkészítéséért

Kiss Attila polgármester – az adásvételi szerződés aláírásáért

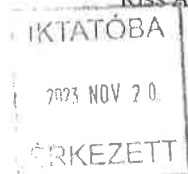
*Hajdúböszörmény, 2024. február 21.*



  
**Dr. Mező Barna**  
osztályvezető

2023 NOV 17

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata  
4220 Hajdúböszörmény,  
Bocskai tér 1. sz.  
Kiss Attila polgármester úr részére



HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2023 NOV 17.		
Ikt.sz.: 6401	Melléklet: —	
Előszám: —	Utószám: —	Előadó: Dr. Ócsdi Csaba
Tárgy: önkormányzati ingatlan megvásárlása		

## KÉRELEM

Alulírott Jánosi Róbert Pál, az Office4u Kft. ügyvezető igazgatója, azzal a kéréssel fordulok Kiss Attila Polgármester Úrhoz, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 4074 Hajdúböszörmény-Pród, hrsz.: 9717, 9718, 9719, 9720, 9721, 9722 földrészleteket megvásárolhassam.

A vállalkozásomban álló Pródi Halsütő és Levendulás vendéglátóhelyet egy új szolgáltatással szeretném a jövőben bővíteni, így a területre szükségem lenne, mint fejlesztési terület.

Hajdúböszörmény, 2023.11.16.

Köszönettel,

OFFICE4U KFT.  
4220 Hajdúböszörmény,  
Szabadhajdú u. 3.  
Cégjegyzéki: 09-09-013209  
Adószám: 13-56261-2-09

Jánosi Róbert Pál



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal  
Hajdúböszörmény 4220 Boeszkai tér. 2. Pf. 51.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

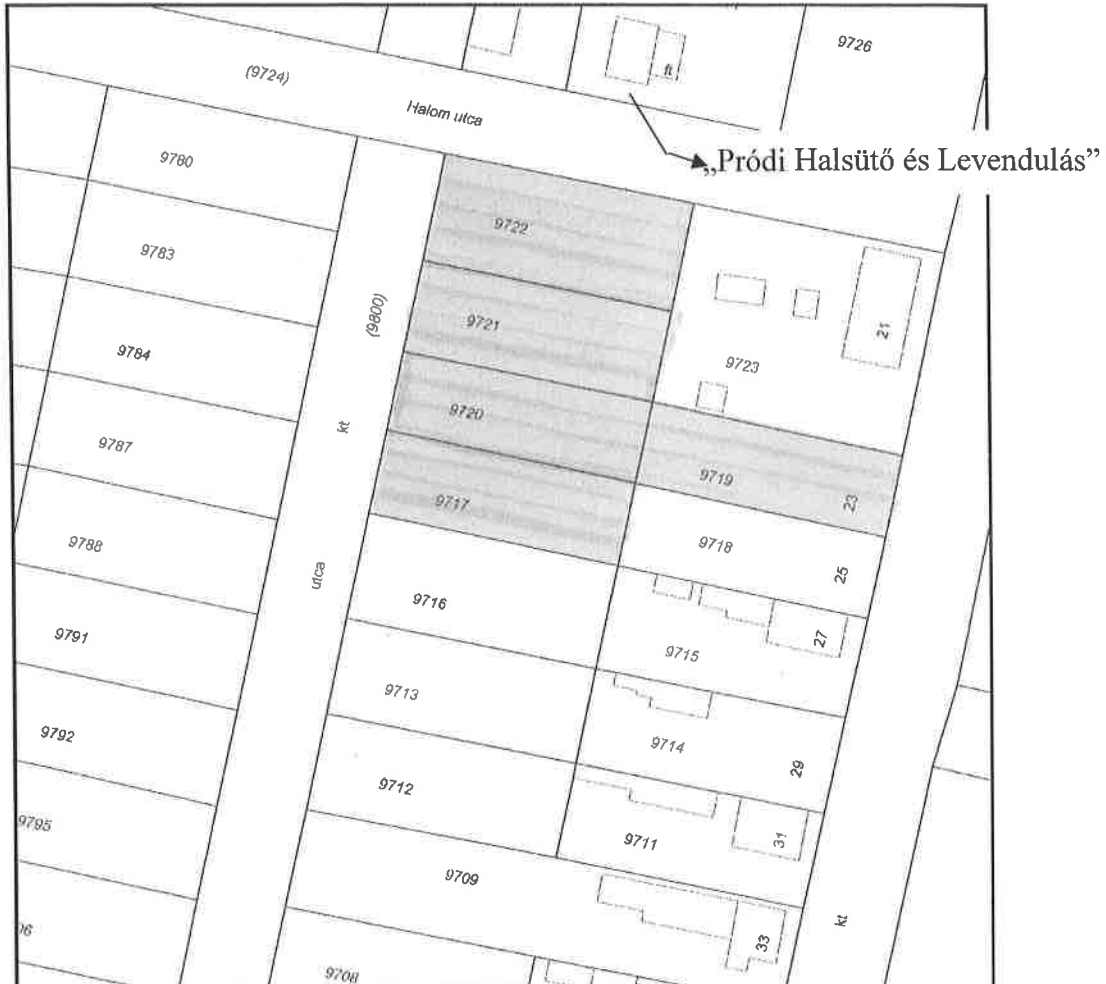
2024.01.23 13:17:16

Helyrajzi szám: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY belterület 9717

Megrendelés szám: 7/82/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 22742030002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!