

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-Hajdúvid, Vidtelke utcában található, 15208/50, 15208/51 hrsz-ú ingatlanok értékesítése

Ügyintéző: Dr. Ónodi Csaba csoportvezető

Iktatószám:/2024

Melléklet: 1. sz. melléklet – kérelem
2. sz. melléklet – térképkivágat, 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 22.

Törvényességi ellenőrzést végezte: 
Dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

Látta: Koláné Dr. Markó Judit jegyző 

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályától
4220 Hajdúszoboszló, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszorony.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát képezik a 2. sz. mellékletben található térképen megjelölt, **15208/50 hrsz-ú**, valamint **15208/51 hrsz-ú**, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, telkenként 800 m² nagyságú, a természetben a Hajdúszoboszló-Hajdúvid, Vidtelke utcában található forgalomképes ingatlanok.

2024. február 21. napján kelt kérelmében Benke Barna 4220 Hajdúszoboszló, Almássy Márton u. 9. sz. alatti lakos vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Hajdúszoboszló Város Önkormányzata részére a fent nevezett ingatlanokra, családi ház építése céljából. Kérelmében leírta, hogy a telkeket egyesítve vásárolná meg. Ehhez telekalakítási eljárást szükséges lefolytatni, melynek költségeit a kérelmező vállalja.

A 2024. január 29. napján készült értékbecslés a Hajdúszoboszló, **15208/50 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékét 1 800 000 Ft összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **1 417 323 Ft + ÁFA** összegű vételár állapítható meg.

A 2024. január 29. napján készült értékbecslés a Hajdúszoboszló, **15208/51 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékét 1 800 000 Ft összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **1 417 323 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 ingatlan építési teleknek minősül.

Az értékelt ingatlanok egyértelműen beazonosítható, önálló közterületi kapcsolattal rendelkeznek. Az ingatlanok nem közművesítettek. A Vidtelke utca stabilizált úttal rendelkezik, az aszfaltburkolat kiépítése és az utca ezen oldalán az összközműves hálózat kiépítése a tervek szerint 2024 tavaszán valósul meg, mely értéknövelő hatással fog bírni. Az adásvétel feltétele, hogy – előzetes tájékoztatás alapján – a vevő vállalja a közművesítéssel felmerülő, a telekre arányosan vetített költségeket. Ez várhatóan bruttó 1,2 millió forint összeget fog kitenni, mely magában foglalja a víz-, csatorna bekötés költségét, valamint ezek engedélyes tervezési költségét.

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 ingatlan forgalomképes, az önkormányzat vagyona körében az üzleti vagyon részét képezi. A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyonrészek elidegeníthetők, más

módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők. A Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 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 Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 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 Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 17. § (5) bekezdésének e) pontja értelmében, ha a vagyontárgy vevőkijelöléssel értékesíthető, ha az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 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) nem éri el azok 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-Hajdúvid, Vidtelke utcában található, 15208/50, 15208/51 hrsz-ú ingatlanok értékesítése**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kívánja értékesíteni a Hajdúböszörmény, **15208/50** hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 800 m² nagyságú ingatlant **1 417 323 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 1 800 000 Ft, azaz egymillió-nyolcszázezer forint** vételáron Benke Barna 4220 Hajdúböszörmény, Almássy Márton u. 9. sz. alatti lakos részére.

A vevő köteles megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% + ÁFA (mindösszesen bruttó 54 000 Ft, azaz ötvennégyezer forint) bonyolítási díjat is.

2. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kívánja értékesíteni a Hajdúböszörmény, **15208/51** hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 800 m² nagyságú ingatlant **1 417 323 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 1 800 000 Ft, azaz egymillió-nyolcszázezer forint** vételáron Benke Barna 4220 Hajdúböszörmény, Almássy Márton u. 9. sz. alatti lakos vevő részére.

A vevő köteles megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% + ÁFA (mindösszesen bruttó 54 000 Ft, azaz ötvennégyezer forint) bonyolítási díjat is.

3. Az értékesítés feltétele továbbá, hogy

- az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok telekalakítási (telekegyesítési) eljárás keretében összevonásra kerüljenek, illetve a szükséges változási vázrajz és telekalakítási dokumentáció szerinti telekalakítás engedélyezéséről szóló jogerős földhivatali határozat kerüljön kiadmányozásra,
 - a telekalakítással járó költségeket vevő befizeti Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 11738060-15372514 számú számlájára.
 - vevő vállalja a közművesítéssel felmerülő, a telekre arányosan vetített költségeket. Ez várhatóan bruttó 1,2 millió forint összeget fog kitenni, mely magában foglalja a víz-, csatorna bekötés költségét, valamint ezek engedélyes tervezési költségét.
4. Vevő köteles az 3. pont szerint majdan egyesített ingatlant 4 éven belül beépíteni, melynek biztosítására az önkormányzat elidegenítési tilalmat köt ki.
5. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a telekalakítási eljárás lefolytatására, valamint jogerős engedélyező határozat kézhezvételét követően a telekalakítási és adásvételi szerződés előkészítésére.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza Hajdúböszörmény Város Polgármesterét a telekalakítási és adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2024. április 30. – az adásvételi szerződés megkötésére

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

Kiss Attila polgármester – az adásvételi szerződés aláírásáért

Hajdúböszörmény, 2024. február 22.



[Signature]
Dr. Mező Barna
osztályvezető

2024 FEBR 22

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
4220 Hajdúböszörmény
Bocskai tér 1.

Tárgy: Telekvásárlási szándéknyilatkozat

Tisztelt Cím!

Alulírott Benke Barna vásárlási szándéknyilatkozatot nyújtok be a Hajdúböszörmény-Hajdúviden
kimérésre került 15208/50 és 15208/51 helyrajzi számú telkekre, egyesítési szándékkal.

Hajdúböszörmény, 2024. február 21.

Benke Barna

4220 Hajdúböszörmény,
Almássy M. u. 9.



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

[Signature]

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

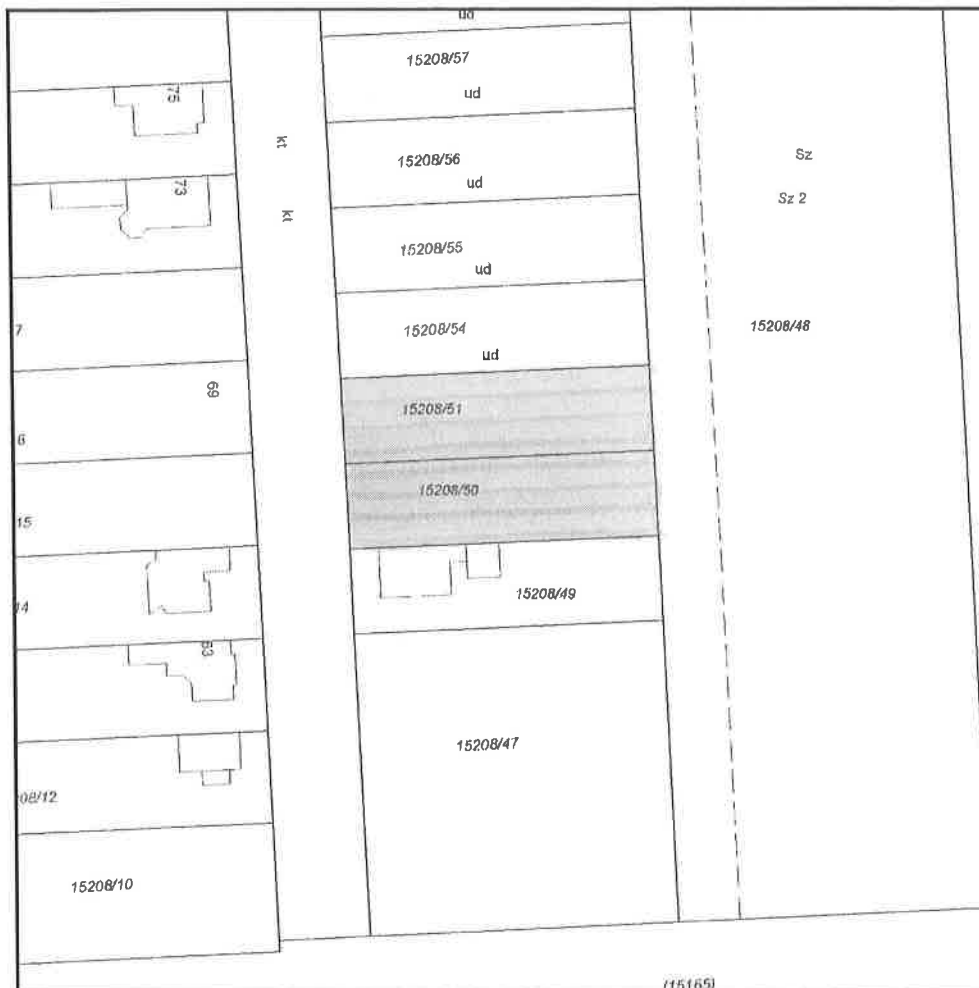
2024.01.23 11:26:03

Helyrajzi szám: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY belterület 15208/50

Megrendelés szám: 7/81/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 22741610002024



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