

## 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, 0543 hrsz-ú, valamint 0544/8 hrsz-ú külterületi ingatlanok (Pródi halastó melletti terület) telekalakítása és egyes ingatlanrészek értékesítése

**Ügyintéző:** Dr. Ónodi Csaba csoportvezető

**Iktatószám:** ...../2024

**Melléklet:**  
1. sz. melléklet – kérelem  
2. sz. melléklet – térképkivágot  
3. sz. melléklet – változási vázrajz

**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 15.

**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!**

Csóka Pál 4220 Hajdúböszörmény, Szénássy Mátyás u. 46. szám alatti lakos, valamint Csatári Imre 4220 Hajdúböszörmény, Tanya 292. alatti lakos együttesen benyújtott kérelemben fejezték ki ingatlan(rész)-vásárlási szándékukat Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat) felé a **0543**, valamint a **0544/8** hrsz-ú, kivett saját használatú út megjelölésű, önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában. Az érintett ingatlanok területi elhelyezkedését az 1. sz. melléklet jelöli.

A 2. sz. mellékletben található változási vázrajz szemlélteti, hogy tulajdoni szempontból mely területek tartoznak Csóka Pálhoz, illetve Csatári Imréhez. A tulajdoni lapok szerint Csóka Pál a 0544/4 hrsz-ú ingatlanban 1/1 arányban tulajdonos, a 0544/7 és a 0544/9 hrsz-ú ingatlanokban testvérével, Csóka Tibor Antallal társtulajdonos. Csatári Imre tulajdonrészrel rendelkezik a 0544/2 és a 0544/5 hrsz-ú ingatlanokban.

Az Önkormányzat tulajdonába a 0543 és a 0544/8 hrsz-ú, kivett saját használatú utak tartoznak (színnel megjelölt részek). A változási vázrajz mutatja, hogy utóbbi két ingatlan a tervezett telekalakítással miképpen kerülne megosztásra, illetve az egyes ingatlanrészek mely személy javára lennének értékesítendőek.

A **0543** hrsz-ú ingatlan megosztásával keletkező vékony szelvény egyes részei rendre a Csóka Pálhoz tartozó szomszédos ingatlanokba (0,0729 ha a 0544/7 hrsz-ú ingatlanba, 0,1171 ha a 0544/9 hrsz-ú ingatlanba, 0,1510 ha a 0544/4 hrsz-ú ingatlanba) olvadnának be, illetve Csóka Pál részére kerülnének értékesítésre. A **0544/8** hrsz-ú út ugyanakkor szintén megosztásra kerülne: Az eredetileg 0,1787 ha összterületből 0,0106 ha (106 m<sup>2</sup>) nagyságú rész új, 0544/11 hrsz-on Csatári Imre számára értékesítendő. A 0544/8 hrsz-ú útból ezáltal fennmaradó, 0,1681 ha nagyságú rész a 0543 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkező 0,0024 ha (24 m<sup>2</sup>) nagyságú résszel egyesítve (0,1705 ha), 0544/10 hrsz-on kerülne kialakításra, mely Csóka Pál számára értékesítendő.

A telekalakítást a települési főépítész jóváhagyta. A megosztás a 0543 hrsz-ú kivett saját használatú út használatát nem érinti, a közlekedés és a szomszédos területek megközelítése továbbra is biztosított. A 0544/8 hrsz-ú út nyomvonala a természetben nem fellelhető, a szomszédos földrészekkel egyben – legelőként – használt, és a 0544/2 hrsz-ú, kivett tanya jelölésű ingatlanhoz vezet, melynek közterületi kapcsolata megmarad, csupán a hozzá vezető út tulajdoni viszonya változik meg. A romos tanyának Csatári Imre az utolsó helyben gazdálkodó tulajdonostársa. A többi tulajdonostárs elhalálozott, vagy fel nem lelhető örökös.

Az értékesítéshez telekalakítási eljárást szükséges lefolytatni, melynek költségeit a kérelmező Csóka Pál vállalja.

A 2024. február 04. napján készült értébecslés a Hajdúböszörmény, 0543 hrsz-ú ingatlanak az összesen értékesítendő 0,3434 ha méretű (0,0729+0,1171+0,1510+0,0024 ha) részére vonatkozóan 370 000 Ft + ÁFA forgalmi értéket állapított meg.

A 2024. február 04. napján készült értébecslés a Hajdúböszörmény, 0544/8 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 192 000 Ft + ÁFA forgalmi értéket állapított meg.

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 0543 és a 0544/8 hrsz-ú ingatlanok forgalomképtelenek, ezért a 0543 hrsz-ú ingatlan érintett részeinek, valamint a 0544/8 hrsz-ú ingatlanak a forgalomképesé nyilvánítása szükséges, melyre tekintettel a Vagyonrendelet módosításáról szóló előterjesztés készült a 2024. február 29. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre.

A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyონrészek 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) bekezdés e) pontja alapján az önkormányzati vagyont a Képviselő-testület vevőkijelöléssel értékesítheti, ha „az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így 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 ingatlan kivételt képez, mert ebben az esetben a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatár 20%-át (azaz bruttó 5 millió forintot) nem éri el az értékesítendő ingatlanok forgalmi értéke.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztést megtárgyalni, és határozati javaslatot egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

## HATÁROZATI JAVASLAT

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 Hajdúböszörmény, 0543 hrsz-ú, valamint 0544/8 hrsz-ú külterületi ingatlanok (Pródi halastó melletti terület) telekalakítása és egyes ingatlanrészek értékesítése**” című előterjesztést az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a **0543** hrsz-ú, 2,8579 ha nagyságú, kivett saját használatú út jelölésű, önkormányzati tulajdonban álló ingatlan telekalakításához, az előterjesztés *3. számú mellékletében* szereplő változási vázrajz szerint, oly módon, hogy a 0543 hrsz-ú ingatlan területe 2,8579 ha-ról 2,4613 ha-ra csökken.
  - A 0543 hrsz-ú ingatlanból 0,0729 ha méretű rész a szomszédos, 0544/7 hrsz-ú ingatlanba olvad be, melynek területe ekképpen 18,0544 ha-ról 18,1273 ha-ra növekszik, helyrajzi száma nem változik.
  - A 0543 hrsz-ú ingatlanból 0,1171 ha méretű rész a szomszédos, 0544/9 hrsz-ú ingatlanba olvad be, melynek területe ekképpen 8,4923 ha-ról 8,6094 ha-ra növekszik, helyrajzi száma nem változik.
  - A 0543 hrsz-ú ingatlanból 0,1510 ha méretű rész a szomszédos, 0544/4 hrsz-ú ingatlanba olvad be, melynek területe ekképpen 6,8268 ha-ról 6,9778 ha-ra növekszik, helyrajzi száma nem változik.
  - A 0543 hrsz-ú ingatlanból 0,0024 ha méretű rész a 2. pontban meghatározott telekalakítással a 0544/8 hrsz-ú ingatlanból fennmaradó, szomszédos 0,1681 ha nagyságú ingatlanrésszel egyesül, 0,1705 ha területnagyságú, új ingatlant alkotva 0544/10 helyrajzi számon.

A telekalakítási engedélyezési eljárást Csóka Pál mint a 3. pontban meghatározott vevő bonyolítja.

2. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a **0544/8** hrsz-ú, 0,1787 ha nagyságú, kivett saját használatú út jelölésű, önkormányzati tulajdonban álló ingatlan telekalakításához, az előterjesztés *3. számú mellékletében* szereplő változási vázrajz szerint.
  - A 0544/8 hrsz-ú ingatlan megosztásával 0,0106 ha nagyságú területen új ingatlan keletkezik, melynek helyrajzi száma 0544/11.
  - A 0544/8 hrsz-ú ingatlanból fennmaradó 0,1681 ha nagyságú részt egyesítve az 1. pontban meghatározott telekalakítással a 0543 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkező, 0,0024 ha nagyságú résszel, új ingatlan keletkezik 0544/10 helyrajzi számon, melynek területe 0,1705 ha.

A telekalakítási engedélyezési eljárást Csóka Pál mint a 3. pontban meghatározott vevő bonyolítja.

3. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kíván értékesíteni az előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő változási vázrajz szerint Csóka Pál, 4220 Hajdúböszörmény, Szénássy Mátyás u. 46. szám alatti lakos részére a 0543 hrsz-ú ingatlanból összesen 0,3434 ha méretű ingatlanrészt (0,0729+0,1171+0,1510+0,0024 ha) 370 000 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 469 900

Ft, azaz négyszázhatvankilencezer-kilencszáz forint vételáron. A vevő köteles megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% +ÁFA (mindösszesen bruttó 14 097 Ft, azaz tizennégyezer-kilencvenhét forint) bonyolítási díjat is.

4. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kíván értékesíteni az előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő változási vázrajz szerint Csóka Pál, 4220 Hajdúböszörmény, Szénássy Mátyás u. 46. szám alatti lakos részére a 0544/8 hrsz-ú ingatlanból 0,1681 ha nagyságú részt 180 611 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 229 376 Ft, azaz kettőszázhuszonkilencezer-háromszázhetvenhat forint vételáron. A vevő köteles megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% +ÁFA (mindösszesen bruttó 6 881 Ft, azaz hatezer-nyolcszáznyolcvanegy forint) bonyolítási díjat is.
5. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kíván értékesíteni az előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő változási vázrajz szerint Csatári Imre 4220 Hajdúböszörmény, Tanya 292. alatti lakos részére a 0544/8 hrsz-ú ingatlanból 0,0106 ha méretű ingatlanrészt 11 389 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 14 464 Ft, azaz tizennégyezer-négyszázhatvannégy forint vételáron. A vevő köteles megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% +ÁFA (mindösszesen bruttó 434 Ft, azaz négyszázharmincnégy forint) bonyolítási díjat is.
6. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a telekalakítási és adásvételi szerződések előkészítésére, és felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

**Határidő:** 2024. április 30.

**Felelős:** Kiss Attila polgármester - a szerződések aláírásáért  
Dr. Mező Barna osztályvezető - a szerződések előkészítéséért

*Hajdúböszörmény, 2024. február 15.*



*Dr. Mező Barna*  
osztályvezető

Tisztelt képviselőtestület! *nyitni a tanyát*

7 4580 1		Előzetes
Előszám:	Utószám:	Előzetes
		Dr. U. C. 20
		H. E.

Csatári Imre 4200 Hajdúböszörmény Tanya 292 alatti lakos mint a Hb 0544/2 és a0544/5 hr szám társtulajdonosa, és Csóka Pál 4220 Hajdúböszörmény Szénássy m 46 alatti lakos mint 0544/4tulajdonosa, 0544/7 és a 0544/9 társtulajdonosa, azt kérjük a T képviselőtestülettől, hogy a 0544/2 hr számhoz vezető út megnevezésű 0544/8 hr- mely hb város tulajdona- számú ingatlanból 106 m2 részt Csatári Imre , a 0544/7 és a 0544/9 hr számú ingatlan közötti 1705,...m2 területű út megnevezésű részt Csóka Pál részére értékesítse.

Indokaink: ezt az utat a tanyához már nem használja senki , mivel a tanya romos annak Csatári Imre az egyetlen olyan tulajdonosa aki helyben gazdálkodik és a tanyát , ha az elhalt és fel nem lelhető tulajdonostársaitól meg tudja vásárolni , vagy be tudja kebelezni akkor már viszont majd erre az útra nem lesz szüksége , mert a tanyát körülvevő 0544/5 hr számú ingatlant teljes egészében ő használja, ott számára biztosítva lesz az esetleges bejárás.

A tanyáról fényképfelvétel , mellékelve

Mellékelt térképen jelölve a tulajdonok.

Ezt fenti területet tekintenénk az 1-es csomagnak

## 2-es csomag

Ez egy 30 éves történet , a 0544/4, 0544/7 és a 0544/9 ingatlanok melletti részt még a földhivatal , általunk ismeretlen okból úgy tüntette fel ,hogy a Hb város tulajdonát képező útból-útként (hrsz 0543) a fent említett ingatlanokba bele lett rajzolva, mert a valóságban az út 60-as években úgy lett kivitelezve hogy a fent említett hr számok mellett árok van , az árok azonban nem párhuzamos a hr számokkal ,az az úttal párhuzamos, az egyik –déli-végén 15,5 méter , és az árok partnál van a mellette levő hr szám széle, így ott a városi út 15,5 méter , az északi végén –mely kb 1,4 km- kb 23 méter , így alakult ki a mellékelt térképen is feltüntetett 1,4 kmx8méteres háromszög, ebből következik 3 olyan terület amely a 0544/7 hr számnál 1338nm, a 0544/9 –nél1178nm, és a 0544/4-nél1514nm ezeket kérnénk Csóka Pál részére átadni. → *előadva*

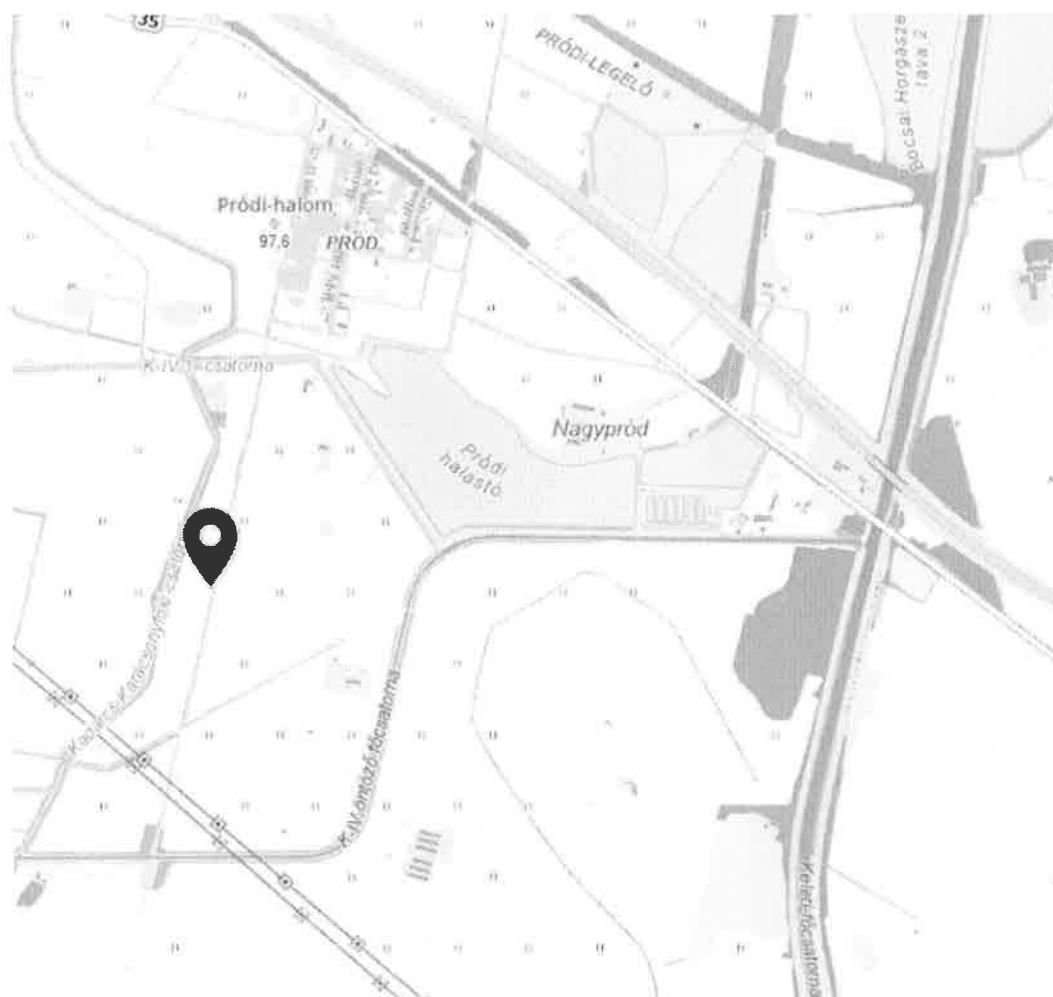
Ennek az átadása – beolvasztása- a mellettük levő ingatlanokba nem az út rovására történne, hisz a valóságban ez mindig is gyep volt , legeltettük , használtuk a gyepnek megfelelően, azonban , mezőgazdasági támogatásokat kiosztó hivatal 30 év alatt fejlődött , és ma már nem lehet olyan területre támogatást kérni ami nem a tulajdonunk illetve eltér a művelési ága, a város tulajdonát képező 0543-as út ezzel 15.5 méter lenne végig a teljes hosszában, úgy mint a valóságban évtizedek óta használatban van.

Amennyiben nehezen érthető a kérelmünk , bármilyen testületi vagy bizottsági ülésre szívesen elmegyek és a leírtakat szóban kiegészítem.

  
.....

  
.....





Bíró Péter  
földmérő és földrendező mérnök  
4028 Debrecen Zöld u 20. fsz/3.  
e-mail: geo.biroper@peter.hu  
www.bpgeo.hu  
Tel.: 0670/702-82-69  
A munkavégző neve

Hajdúböszörmény

külterület

Munkaszám: 129/2023

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/760/2023

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 0543, 0544/4, 0544/7, 0544/8, 0544/9 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:4500

Változás előtt						Változás után								
Hrsz	Alrészlet	Terület	Ak.			Hrsz	Alrészlet	Terület	Ak.	Szolgalmi és egyéb jogok	Megj.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0543	-	kivett, saját használatú út	-	2.8579	0.00	0543	-	kivett, magánút*	-	2.4613	0.00	-	-	-
0544/4	-	-	-	6.8268	6.99	0544/4	-	-	-	6.9778	7.17	-	-	-
	a	kivett, lakóház, udvar és eszköztároló szín	-	1.0000	0.00		a	kivett, lakóház, udvar és eszköztároló szín	-	1.0012	0.00			
	b	legelő	5	5.8268	6.99		b	legelő	5	5.9766	7.17			
0544/7	-	legelő	-	18.0544	35.17	0544/7	-	legelő	-	18.1273	35.16	-	-	-
			4	8.4404	23.63				4	8.3838	23.47			
			5	9.6140	11.54				5	9.7435	11.69			
0544/8	-	kivett, saját használatú út	-	0.1787	0.00	0544/9	-	-	-	8.6094	16.82	-	-	-
0544/9	-	-	-	8.4923	16.51		a	kivett, magánút*	-	0.0957	0.00			
	a	kivett, saját használatú út	-	0.0935	0.00		b	kivett, udvar gazdasági épület	-	0.3868	0.00			
	b	kivett, udvar gazdasági épület	-	0.3868	0.00		c	legelő	-	8.1269	16.82			
	c	legelő	-	8.0120	16.51				4	4.182	12.37			
			4	4.3094	12.07				5	3.7087	4.45			
			5	3.7026	4.44		0544/10	kivett, magánút*	-	0.1705	0.00	-	-	-
						0544/11	-	kivett, magánút*	-	0.0106	0.00	-	-	-
Össz:				36.4101	58.67	Össz:				36.3569	59.15	Gyűjtől növelni 532 m <sup>2</sup> -rel		

\*Közforgalom elől el nem zárt.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Debrecen, 2023. november hó 23.

Bíró Péter

készítő, minőséget tanúsító  
földmérő lg.sz.: 6711/2014  
Ing. rend. min. szám: 2277/2015

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Hajdúböszörmény, 2023. .... hó ..... nap

Mezőgazdász

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kellezésétől számított egy évig hatályos.

Hajdúböszörmény, 2023. .... hó ..... nap

P.H.

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.sz.: .....



