

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Harangi Sándor osztályvezető**

Tárgy: **Az Árpád u. 13. és 15. szám közötti terület értékesítéséről rendelkező 197/2015. (VI.25.) Önk. számú határozat 2. pontjának módosítása**

Ügyintéző: **Zolnainé dr. Molnár Julianna**

Iktatószám: **181-...../2017**

Melléklet: **2 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: -

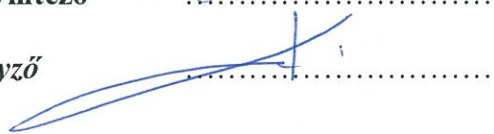
Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:
Törvényességi ellenőrzést végezte:

2018. október 18.

Dr. Pankotai Tünde jogi ügyintéző

D. Pankotai T. 2018. 10. 18.

Látta: **Koláné Dr. Markó Judit jegyző**



Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY VEZETŐJÉTŐL
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 197/2015. (VI.25.) Önk. számú határozat 2. pontjában (a továbbiakban Határozat) döntött az Árpád u. 13. és 15. szám közötti – a Mester utcai 3773/20 hrsz-ú közterület művelési ágú, 1 ha 3741 hrsz-ú ingatlan részét képező – 207 m² nagyságú ingatlanrész értékesítéséről.

A kérelmező 2015-ben még beépítési szándékkal kívánta megvásárolni az érintett területet, azonban az épületbővítést egyéb okokból kivitelezni nem tudta.

Időközben megváltozott, illetve változás alatt áll a szóban forgó utcaszakasz forgalmi rendje. A Mester utca felőli rész a gépjárműforgalom elől le lett zárva, az átjárót csak a gyalogosok vehetik igénybe. Ez a változás a Mester utca felőli társasházak lakóinak nyugalmaát szolgálja, ugyanakkor megakadályozza, hogy az árufeltöltés a kérelmező üzleteiben a Mester utca felől történjen, így az már csak az Árpád utca irányából megvalósítható.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának (a továbbiakban Önkormányzat) hozzájárulásával a közelmúltban a kérelmező költségére kialakításra került négy parkolóhely az Árpád utcán, melynek következtében az útkereszteződés és a gyalogátkelőhely beláthatóbbá vált.

Fentiekre való tekintettel erősíti meg kérelmező vásárlási szándékát (*1. számú melléklet*), amely így a megváltozott körülmények miatt egy közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítását célozza meg. A magánút kialakítása a Helyi Építési Szabályzat előírásaival összhangban van, akadályba nem ütközik.

2015-ben a Képviselő-testület 10.000,-Ft/m²-es árat állapított meg a 207 m² nagyságú ingatlanrész vételáraként a Határozatban, azonban azóta az ingatlanok forgalmi értéke megemelkedett. 2018 nyarán készült értébecslés egy 200 m-rel távolabb eső, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanra, melynek forgalmi értékét **15.050,- Ft/m²**-ben állapította meg a szakértő.

A szóban forgó terület nem minősül építési teleknek, ezért mentes az Áfa alól, tekintettel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontjára.

A Határozat többi rendelkezése, miszerint a telekalakítási eljárás lefolytatása és az ezzel kapcsolatos költségek viselése a vevő kötelezettsége, változatlan formában továbbra is fennáll, illetve az értékesítésre szánt 207 m² nagyságú területet (földmérés alapján mért pontos adat) – a Határozat értelmében – kizárólag a kérelmező részére értékesíthető telek-kiegészítésként, tekintettel arra, hogy az ingatlanrész önállóan nem értékesíthető.

A Határozat értelmében 2015-ben az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. rendelet (a továbbiakban Vagyonrendelet) módosítva lett, ezzel az ingatlanrész forgalomképesé vált, az értékesítésnek nincs akadálya.

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.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és az ingatlanok értékesítése 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 Árpád u. 13. és 15. szám közötti terület értékesítéséről rendelkező 197/2015. (VI.25.) Önk. számú határozat 2. pontjának módosítása” 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 és 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **197/2015. (VI.25.) Önk. számú határozat** 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„2. A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú, Hajdúböszörmény, Árpád u. 13. és 15. szám közötti - a Mester utcai 3773/20 hrsz-ú közterület művelési ágú, 1 ha 3741 hrsz-ú ingatlan részét képező – kb.210 m² területű ingatlanrész vonatkozásában a telekalakítási vázrajz alapján a vagyonrendeletet módosítani kívánja és a vagyonrendelet módosítását és az ingatlanrész forgalomképesé nyilvánítását követően az ingatlanrészt nettó 10.000 Ft/m² áron értékesíti a 3773/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére. A vevő kötelessége a telekalakítási eljárás lefolytatása, az ezzel kapcsolatos költségek megfizetése. Vevő a vételáron felül köteles megfizetni 3%+Áfa bonyolítási díjat.”

szövegrész helyébe az alábbi szövegrész kerül:

„2. A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú, Hajdúböszörmény, Árpád u. 13. és 15. szám közötti - a Mester utcai 3773/20 hrsz-ú közterület művelési ágú, 1 ha 3741 hrsz-ú ingatlan részét képező – 207 m² területű ingatlanrészt 15.050 Ft/m² áron értékesíti a 3773/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére. A vevő kötelessége a telekalakítási eljárás lefolytatása, az ezzel kapcsolatos költségek megfizetése. Vevő

a vételáron felül köteles megfizetni 3%+Áfa bonyolítási díjat. Vevő az ingatlanrészt közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása céljára vásárolja meg, biztosítva ezzel az Árpád utca felől megközelíthető üzleteinek árufeltöltését.

A Képviselő-testület a 207 m² nagyságú ingatlanrészt kizárólag a 3773/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére értékesíti telek-kiegészítés címén, tekintettel arra, hogy a terület önállóan nem értékesíthető.”

A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési Osztályt, hogy a telekalakítási eljárást követően készítse elő az adásvételi szerződést, a polgármestert pedig felkéri az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: Harangi Sándor osztályvezető

Hajdúböszörmény, 2018. október 18.



Harangi Sándor
osztályvezető

RÓNA HÁZ Kft.
4220. Hajdúböszörmény
Árpád u.13.

Tárgy: ingatlan vásárlási kérelem

Kiss Attila

Polgármester részére

4220. Hajdúböszörmény
Booskai tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

A RÓNA HÁZ Kft. Hajdúböszörmény, Árpád u.13. sz. alatti élelmiszer üzlet és dohánybolt fejlesztési szándékával kapcsolatban már 2015. évben kérelmet nyújtottam be Tisztelt Címnek, mely szerint az üzlet melletti közterületből kívántam volna kb. 210 m2 területet megvásárolni azzal a szándékkal, hogy üzletemet bővítssem.

A megvásárolni kívánt területet hozzá kívántam volna csatolni a megieendő a 3773/2 hrsz-ú üzlethez, melyen felül építményt helyeztem volna el.

Sajnos az eltelet időszakban folytatott egyeztetések és lehetőségek eredményeként arra az álláspontra kellett jutnom, hogy az épületbővítést a jelen körülmények között nem tudom megvalósítani.

Az üzlet közvetlen környezetében – lakossági jelzések alapján – megváltozott, ill. meg fog változni a forgalmi rend, így az évtizedek óta működő üzletem árufeltöltésének iránya, lehetősége is megváltozik. Az üzlet árufeltöltését a jövőben az Árpád utca felől fogom tudni megoldani, tehermentesítve így a Mester utcai lakópark útjainak forgalmát, nyugalmasabbá, élhetőbbé válhat ez által a lakóövezet.

Ezzel a forgalmi rend változással azonban ki kell alakítanom az Árpád utcai útcsatlakozást. Az árufeltöltést csak úgy tudnám biztosítani, ha a fent leírt közterület cégem tulajdonát képeznél, ahol biztosíthatom a napszak bármely időszakában történő árufeltöltő járművek behajtását.

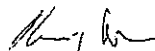
A fentiek figyelembe vételével megegerősítem korábbi vételi szándékomat, miszerint meg kívánom vásárolni a Mester utcai 3773/20 hrsz-ú közterületből kb. 210 m2 területet. A területet önálló közlekedési területként kívánám hasznosítani, mely az üzlet működését, illetve a Mester utca felőli társasházak lakóinak nyugalmaát szolgálja.

A közlekedési terület kialakítása nem sérti a Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 16/2008. (III.18.) Önk. sz. rendelet előírásait.

A fentiek alapján kérem Polgármester Urat, hogy a Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által hozott 197/2015 (VI.25.) Önk. számú határozatának 2. pontjában szereplő ingatlanrész közlekedési területként történő értékesítését támogassa, hozzájárulva ezzel az üzlet működésének, ill. a lakóövezetben lakók életminőségében történő javításában.

Bízva kérelmem kedvező elbírálásában, tisztelettel:

RÓNA HÁZ KFT.
4720 Hajdúböszörmény, Árpád u.18.
Adószám: 13354540-2-09
Cégjegyzék: 09-09-011126
Bank: 11722008-20593324


Kocsis Imre
ügyvezető
Róna Ház Kft.

Hajdúböszörmény, 2018. szeptember 7.

