

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Harangi Sándor osztályvezető**

Tárgy: **A Hajdúböszörmény-Nagypród 9725 hrsz-ú ingatlanból ingatlanrésznek vevőkijelölés útján történő értékesítése**

Ügyintéző: **Zolnainé dr. Molnár Julianna**

Iktatószám: **.../2019**

Melléklet: **2 db**

Feladatot jelent: **Városfejlesztési Osztály**

Véleményező bizottság:

Bizottsági elnök:

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

**Kovács Attila
Bertalan János**

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: **2019. 12. 17.**

Törvényességi ellenőrzést végezte:


Dr. Molnár Szabolcs János

2019.12.17.

Látta:


Koláné Dr. Markó Judit jegyző

Egyéb meghívottak:

NYILVÁNOS ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY VEZETŐJÉTŐL
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2019. november 28. napján tartott ülésén megtárgyalta a „*Hajdúböszörmény-Nagypród 9725 hrsz-ú ingatlanból ingatlanrész megvásárlása iránti kérelem*” című előterjesztést. Az előterjesztés mellékletét képezte kérelmező teljes körűen kifejtett és bemutatott kérelme, fényképes melléklet a felújítás előtti és azt követő állapotról, valamint az ingatlanról készített vázrajz. Az előterjesztést a Városfejlesztési Osztály szakszerűen, a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően készítette elő.

A Képviselő-testület az előterjesztést megtárgyalta és a 247/2019. (XI.28.) Önk. számú határozatában a Hajdúböszörmény-Nagypród 9725 hrsz-ú ingatlanból, telekalakítási eljárás útján, új helyrajzi szám – 9725/1 - alatt kialakuló **1346 m² nagyságú terület és a rajta lévő épület vételárát 5.500.000,-Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer Forint** összegben állapította meg, az ingatlanról készült értébecslés alapján. A szakértői vélemény az épület jelenlegi állapotát vette figyelembe a forgalmi érték megállapítása során. Ebben a szakértő is kifejti, hogy az épület 2019-ben részlegesen kívül-belül felújításra kerül, melynek során a homlokzat új vakolatot és meszelést kapott. Az ereszcsontrák ki lettek cserélve, csakúgy mint a terasz tartóoszlopai. A víz-és elektromos rendszer szintén cserélve lett – új villanyboiler lett beszerelve - emellett a belső falfelületek is új burkolatot kaptak. A belső térelválasztással (gipszkarton) új helyiségek alakultak ki. Az épületen kívül, ahhoz hozzáépítve, női és férfi WC is kialakításra került.

A Képviselő-testület kérése volt az is - a határozatban foglaltak szerint - hogy történjen meg az ingatlanon megvalósuló beruházás felértékelése és annak jóváhagyása kerüljön vissza a Testület elé. Jelen előterjesztésnek szintén részét képezi a kérelmező által korábban benyújtott kérelem és annak mellékletei.

Ahogy az a korábbi anyagban is szerepelt, ahhoz, hogy a kérelmező az épületet vendéglátóhelyként tudja működtetni, jelentős felújítási és állagmegóvási munkákat végeztetett el, amelyről **a benyújtott számlák összege 2.951.693,-Ft, azaz Kettőmillió-kilencszázötvenegyezer-hatszázkilencvenhárom forint** volt.

Kérelmező kéri, hogy a beruházási költségek a vételárból kerüljenek levonásra. A Városfejlesztési Osztály munkatársa járt kinn a helyszínen és áttekintette a számlákat, ellenőrizve hogy melyek azok a tételek, amely értéknövelő beruházásként elszámolhatóak. Ez alapján a benyújtott számlák végösszegéből **106.674,-Ft, azaz Százhatezer-hatszázhetvennégy forint levonását javasoljuk.**

A helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy a kérelmező által az alábbiakban megjelölt munkálatok valóban elvégzésre kerültek:

- az utcai kerítés cseréje 35 méter hosszon, kerti kerítés cseréje 70 méter hosszon
- kertben található szemét, törmelék elszállítása

- kert tereprendezése, vadhajítások, vad növényzet kivágása
- beton térburkolat gépkocsi bejáróhoz, járdához, épület körüli járda kialakítása
- tető megjavítása, beázás megszüntetése, csatorna cseréje
- homlokzati vakolat javítása, lábazat és falak meszelése
- ablakpárkányok készítése, burkolása
- kerti WC kialakítása
- épület belső villamos hálózatának komplett cseréje, elektromos bojler felrakása, új szerelvények és led lámpatestek felrakása, kerti világítás kialakítása
- víz és szennyvízhálózat fejlesztése,
- belső falak és mennyezet javítása, festése
- új padlóburkolat készítése
-

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Tisztelt Képviselő-testület támogassa az ingatlan eladását, oly módon, hogy a vételár összege az elbírált értéknövelő beruházások összegének **(2.951.693,-Ft)** levonásával - **106.674,-Ft kivételével** – legyen megállapítva. Így a **vételárat 2.654.981,-Ft-ban** javaslom megállapítani.

Tekintettel arra, hogy a kérelmező jelenleg bérlője az ingatlannak és jelentős összegben beruházott, annak érdekében, hogy az épület és környezete hasznosítható legyen, javaslom, hogy az értékesítés vevőkijelölés útján történjen.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. § szerint 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.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdésének értelmében az önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik.

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. § (5) bekezdésének a.) pontja alapján, a Képviselő-testület a vagyont vevőkijelölés útján értékesítheti, ha az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos törvényi jogosultság illeti meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztést vitassa meg és egyszerű többséggel hozza meg döntését.

HATÁROZATI JAVASLAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „A Hajdúböszörmény-Nagypród 9725 hrsz-ú ingatlanból ingatlanrésznek vevőkijelölés útján történő értékesítése” 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. § (1) – (2) bekezdése, 11. §(1) bekezdés a./ aa) pontja valamint a 17. § (5) bekezdésének a.) pontja alapján **hozzájárul, hogy vevőkijelölés útján a Hajdúböszörmény 9725 hrsz-ú ingatlanból telekalakítási eljárás útján létrejövő 9725/1 hrsz-ú ingatlan kerüljön értékesítésre az Office4u Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Szabadhajdú u. 4. Cégjegyzékszám: 09-09-013209, Adószám: 13896261-2-09) részére 2.654.981,-Ft összegű vételáron**, oly módon, hogy a vevő köteles megfizetni a vételár és a bonyolítási díj mellett az értébecslés és a telekalakítás költségeit is. A szennyvízrendszere az orvosi rendelőnek és 9725 hrsz-ú ingatlanon lévő épületnek közös, vevő vállalja, hogy a keletkezett szennyvizet elszállítja és viseli költségét.

A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az ingatlant érintő telekalakítási eljárás lefolytatására és felhatalmazza Hajdúböszörmény Város Polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2020.március 31.

**Felelős: Kiss Attila polgármester
Harangi Sándor osztályvezető**

*a szerződés aláírásáért
a telekalakítási eljárás lefolytatásáért*

Hajdúböszörmény, 2019. december 17.


Harangi Sándor
osztályvezető ^h



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

Tárgy: önkormányzati ingatlan
megvásárlása

KÉRELEM

Alulírott Jánosiné Takács Borbála, az Office4u Kft. ügyvezető igazgatója, azzal a kéressel fordulok Kiss Attila Polgármester Úrhoz, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 4074 Hajdúböszörmény-Pród, Halom u. 3. sz., hrsz.: 9725 földrészlet mellékelt változási vázrajz szerinti megosztása után kialakult hrsz.: 9725/1 földrészletet a rajta lévő épülettel együtt megvásárolhassam.

A jelenleg is fennálló bérleti szerződés szerint bérlém a hrsz.: 9725, hrsz.: 9728, hrsz.: 9729 területeket.

A hrsz.: 9725 földrészleten található jelen állapot szerint az orvosi rendelő épület és a vendéglátóhely épület is. A két terület jelenleg is el van választva kerítéssel, a körzeti orvosi rendelés biztosított jelenleg is és a jövőben is az lesz.

Az érintett területet a vásárlás előtt meg kellett osztani, az így kialakult hrsz.: 9725/1 földrészlet vendéglátóhely és udvar, 1346 m² területtel, a hrsz.: 9725/2 terület pedig orvosi rendelő és udvar, 652 m² területtel. Ehhez a megbízott Kvadrát IV Kft. földmérő mérnöki iroda elkészítette a változási vázrajzot.

A hrsz.: 9725 földrészlet megosztásának változási vázrajzát mellékletben csatolom.

A kapcsolódó értébecslés díját, valamint a telekalakítás és a földhivatali eljárás illetékének kifizetését vállaltam.

A vállalkozásom által 2018.11.01. óta bérelt ingatlanon található épületen jelentős felújítási és állagmegóvási munkákat végeztem el saját költségemen. Az épület beázott, falai vizesek voltak, a vakolat már több helyen lehullott, belső terek koszosan,

elhanyagoltan maradtak, az épület megközelítése szilárd burkolaton nem volt megoldott. A be nem épített területen 1300 tő levendulát telepítettem.

Kérném, hogy az épület vásárlási értékét az épületre fordított beruházás értékével csökkentsék, mivel az épülethez készített értébecslés során a kialakított érték már a terület és az épület beruházással növelt értéket mutatja. A beruházás költsége bruttó 2.951.693.- Ft, a számlák másolata csatolva a kérelemhez. Ezen felül sok szakmunkát saját költségemre végeztettem el, mint kültéri, beltéri festés, burkolás.

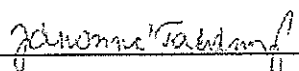
Az elvégzett felújítási és állagmegóvási munkák felsorolása:

- utcai kerítés cseréje 35 méter hosszon, kerti kerítés cseréje 70 méter hosszon,
- kertben található szemét, törmelék elszállítása,
- kert tereprendezése, vadhajtasok, vad növényzet kivágása,
- beton térburkolat gépkocsi bejáróhoz, járdához, épület körüli járda kialakítása,
- tető megjavítása, beázás megszüntetése, csatorna cseréje,
- homlokzati vakolat javítása, lábazat és falak meszelése,
- ablakpárkányok készítése, burkolása,
- kerti wc kialakítása,
- épület belső villamos hálózatának komplett cseréje, elektromos bojler felrakása, új szerelvények és led lámpatestek felrakása, kerti világítás kialakítása,
- az épület víz és szennyvíz hálózatának cseréje, leázás megszüntetése, új konyhabútor beépítése,
- belső falak és mennyezet javítása, festése,
- új pvc padlóburkolat készítése.

Úgy gondolom, hogy az épület és a benne üzemeltetett vendéglátóhely méltán lett a falu egyik legszebb háza és nyújt a környező településről érkező vendégeinknek hangulatos kikapcsolódási lehetőséget.

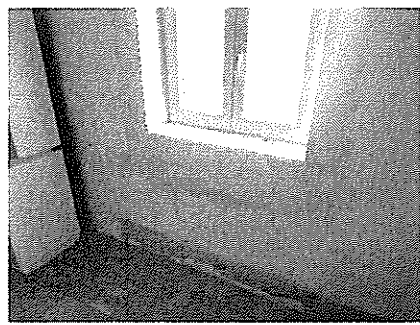
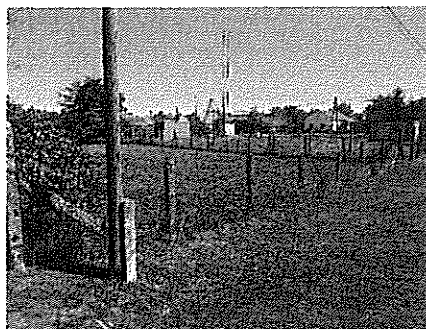
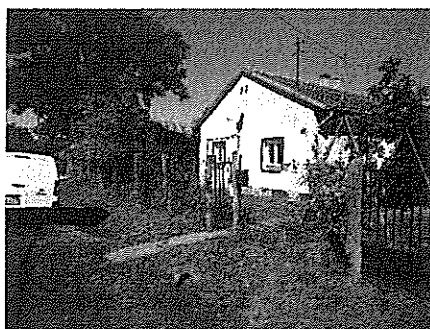
Hajdúböszörmény, 2019.11.15.

Köszönettel,


Jánosiné Takács Borbála

OFFICE4U Kft.
4220 Hajdúböszörmény,
Szabadhajdú u. 4.
Cégjegyzék: 09-09-013209
Adószám: 13896261-2-09

FÉNYKÉPES MELLÉKLET A FELÚJÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOTRÓL:



Fotó dokumentáció - melléklet



Keleti környezet



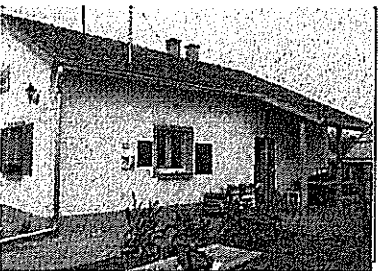
Nyugati környezet



bejárat



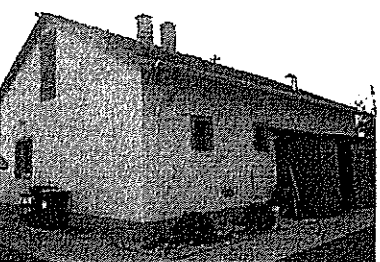
utcafronti (D-i) homlokzat



Keleti homlokzat



Északi homlokzat



Nyugati homlokzat



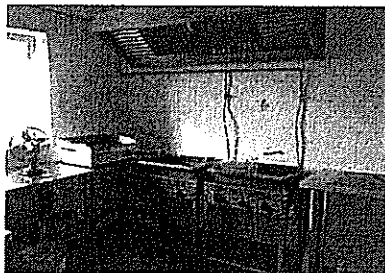
büfé-tálató

cím: 4074 Hajdúböszörmény-Pród, Halom utca 3.

hírsz.:

9725

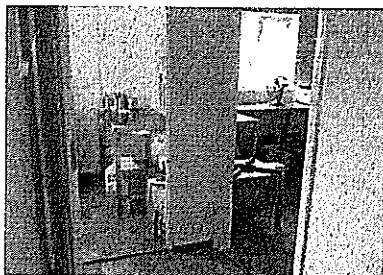
Fotó dokumentáció - melléklet



konyha



előkészítő



közlekedő



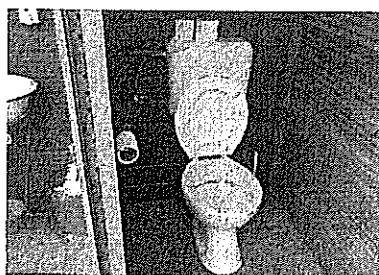
öltöző-zuh.



mosogató



raktár

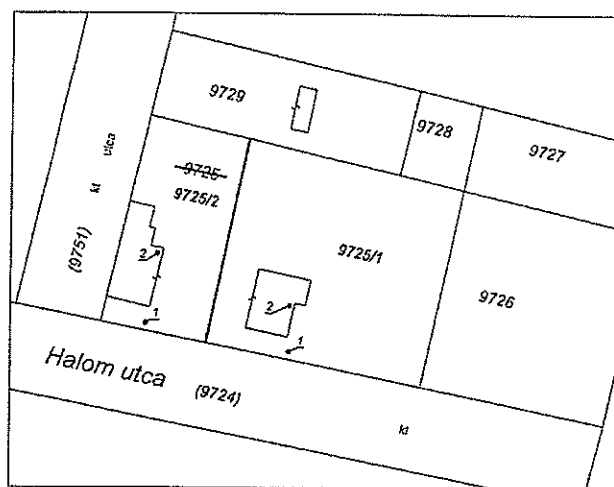


WC



telek - kerthelyiség

2. számú melléklet



Címkoordináták a 9725/1 hrsz-hez		
Psz.	Y	X
1	822197	269217
2	822197	269225
Címkoordináták a 9725/2 hrsz-hez		
1	822172	269222
2	822174	269234