

K É P V I S E L Ő - T E S T Ü L E T I E L Ő T E R J E S Z T É S

Előterjesztő: Harangi Sándor osztályvezető

Tárgy: A Hajdúböszörmény, 4549/27 hrsz-ú (LÁFA mögötti) ingatlan telekalakítása és értékesítése

Ügyintéző: Zolnainé dr. Molnár Julianna

Iktatószám: ..../2021

Melléklet: 1 db

Feladatot jelent: Pályázat- és Vagyongkezelési Osztály

Véleményező bizottság

Pénzügyi Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság  
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Bizottsági elnök

Kovács Attila  
Bertalan János

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2021. október 21.

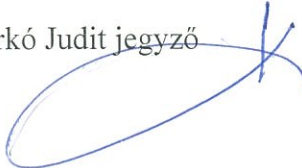
Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Szathmári Anita aljegyző, osztályvezető

 2021.10.21.

Látta:

Koláné Dr. Markó Judit jegyző



Egyéb meghívottak:

-

NYILVÁNOS ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal  
**Pályázat- és Vagyonkezelési Osztály**  
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.  
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296  
www.hajduboszormeny.hu

### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

*Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 27/2021. (I.29.) kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzet jelenleg is fennáll, azonban a Kormány 307/2021. (VI.5.) kormányrendeletében (a továbbiakban: kormányrendelet) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról döntött.*

*A kormányrendelet 1.§-a alapján a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi, megyei közgyűlés, illetve ezek bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja. A rendelkezés 2021. június 15. napjával lépett hatályba.*

Kunkli Imre (a továbbiakban: kérelmező), a Timpanon – Terv Bt. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Kórház tér 7. cégjegyzékszám: 09-06-004488, adószám: 22862464-2-09) képviselőjében azzal a kéréssel (1. számú melléklet) kereste meg Hajdúböszörmény Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy telephelye bővítése céljából meg szeretné vásárolni a szomszédos, Hajdúböszörmény, 4549/27 és Hajdúböszörmény 4550/2 hrsz-ú ingatlanokat.

Folyamatos fejlesztéseiknek köszönhetően a megvásárolni kívánt területen fafeldolgozó üzemet, valamint Pannontherm Innovációs Központot szeretnének építeni, ahol további 15 fő munkavállaló foglalkoztatását tervezik.

A 20/2021. (VII.15.) Önk. számú határozat alapján a Hajdúböszörmény 4550/2 hrsz-ú ingatlan nyilvános árverése megtörtént, ahol az egyetlen és ezzel a nyertes ajánlattevő a kérelmező lett. Az ingatlan a kikiáltási áron, azaz 30.600.000,- Ft + Áfa összegű vételáron kelt el, az adásvételi szerződést a felek aláírták.

Az ingatlan forgalmi értéke 3855,- Ft/m<sup>2</sup> + Áfa összeg volt, melyet a Hajdúböszörmény, 4549/27 hrsz-ú ingatlan esetében is alkalmazhatunk, tekintettel arra, hogy elhelyezkedését és paramétereit tekintve hasonló, mint a Hajdúböszörmény, 4550/2 hrsz-ú ingatlan.

A Hajdúböszörmény 4549/27 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 7809 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan is a kérelem tárgya. Az ingatlanból azonban a Móra Ferenc utca felőli ingatlanok tulajdonosai ingatlanrészeket kerítettek le, azt gondolván, hogy a telekhatáruk a lekerítés helyéig tart. Az elkerített részek jogi helyzetének tisztázása hosszadalmas, előre nem látható, hogy mikorra zárulhat le.

Ezért azt a megoldást javasoljuk, hogy telekalakítási eljárás útján osszuk meg az ingatlant. Az elkerített rész (1705 m<sup>2</sup>) leválasztásával a megmaradó másik rész (6104 m<sup>2</sup>) értékesítés tárgya lehet, ezzel pedig az Önkormányzat bevételre tud szert tenni.





A fentiekre tekintettel a Hajdúböszörmény, 4550/2 hrsz-ú ingatlanra készült ingatlanforgalmi szakértői véleménybe foglalt értéket kívánjuk az értékesítés során alapul venni, tekintettel arra, hogy a forgalmi érték szakértői vélemény alapján továbbra is megfelel a piaci viszonyoknak, abban változás nem következett be.

A telekalakítási eljárás során a Hajdúböszörmény, 4549/27 hrsz-ú ingatlanból kialakításra, majd ezt követően értékesítésre kerülő 4549/29 hrsz-ú, 6104 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan forgalmi értéke így 23.530.920,- Ft. Mivel az ingatlan építési teleknek tekintendő, ezért az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezései szerint az áfával is számolni kell. Így az induló ár bruttó 29.884.268,- Ft.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanon találhatóak fás szárú növények, nagyrészt Puszta Szil, így fatömegbecslés készült, amely szerint az ingatlanon található fa értéke 350.000,-Ft + Áfa.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint a 25 millió Ft értékhatár feletti önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Versenyeztetés alatt nyilvános pályázatot, indokolt esetben zártkörű pályázatot, valamint árverést kell érteni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) és (5) bekezdése alapján az értékesítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állam nevében eljáró szerv a kézbesítéstől számított 35 napon belül nyilatkozik arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. számú rendelet (a továbbiakban: 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 5.§ (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyონrészek elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdés értelmében a 25 millió Ft értékhatár feletti önkormányzati vagyont értékesíteni nyilvános versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Versenyeztetés alatt nyilvános pályázatot, indokolt esetben zártkörű pályázatot, valamint árverést kell érteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és az ingatlanértékesítés 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 „**A Hajdúböszörmény, 4549/27 hrsz-ú (LÁFA mögötti) ingatlan telekalakítása és értékesítése**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1)-(2) bekezdésére, 14.§ (2); (5) bekezdésére, *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI.5.) kormányrendelet 1.§-ra*, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 5.§ (2) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja és 17.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata **hozzájárul a Hajdúböszörmény 4549/27 hrsz-ú kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 7809 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant érintő telekalakítási eljárás lefolytatásához, oly módon, hogy a telekalakítási eljárás lefolytatását követően a következő ingatlanok jöjjenek létre:**
  - **Hajdúböszörmény, 4549/29 hrsz kivett beépítetlen terület 6104 m<sup>2</sup>**
  - **Hajdúböszörmény, 4549/30 hrsz kivett beépítetlen terület 1705 m<sup>2</sup>**
2. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata **nyílt árverés útján kívánja értékesíteni a Hajdúböszörmény 4549/29 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 6104 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant az alábbi feltételekkel:**

#### **Az ingatlan kikiáltási ára 23.530.920,- Ft + áfa**

A kikiáltási árat az árverés során 100.000 Ft-tal szükséges emelni mindaddig, amíg egyetlen ajánlattevő marad versenyben. Vevőnek a nettó vételár 3%-a + Áfa bonyolítási díjat, illetve az ingatlanon található fatömeg értékét, 350.000,- Ft + Áfa összeget is meg kell fizetnie.

Aki az árverésen részt kíván venni, annak a nettó kikiáltási ár 10%-át ajánlati biztosítékként az árverés időpontjáig meg kell fizetnie Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 11738060-15372514 számú számlájára. A befizetés tényét az ellenőrző csekkszelvénnyel, vagy teljesített átutalási megbízás bemutatásával kell igazolni. Az ajánlattevő, aki az árverés során a legnagyobb összegű ajánlatot teszi, az ingatlan megvásárlására jogosulttá válik, és az általa befizetett ajánlati biztosítékot a vételárba be kell számítani. A licitáláson alulmaradt ajánlattevők részére a befizetett ajánlati biztosítékot az Önkormányzat 15 napon belül visszafizeti. Abban az esetben, ha a nyertes ajánlattevő a licitálás lezárását követően, a szerződéskötés előtt vagy után eláll az adásvételtől, úgy az ajánlati biztosíték részére nem jár vissza.

A nyertes ajánlattevőnek az árverést követő 30 napon belül szerződést kell kötnie és ezzel egyidejűleg meg kell fizetnie a teljes vételárat, részletfizetési lehetőség nincs. Abban az esetben, ha a nyertes ajánlattevő hitelfelvétel segítségével kívánja megfizetni a vételárat, úgy a teljesítésre nyitva álló határidő - tekintettel a banki ügymenet időigényességére - 60 napra hosszabbodik meg.

Az ingatlan tulajdonjogának bejegyzésére a teljes vételár, bonyolítási díj és az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését követően kerül sor.

Az ingatlan értékesítése esetén a vevő köteles az ingatlant 4 éven belül beépíteni, melynek biztosítására az önkormányzat elidegenítési tilalmat köt ki.

A nyílt licit időpontja: ...

A nyílt licit helye: ...

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdése alapján az értékesítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állam nevében eljáró szerv az adásvételi szerződés kézbesítéstől számított 35 napon belül nyilatkozik arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal.

Az ingatlannal kapcsolatban további tájékoztatás kérhető az 52/563-238-as telefonszámon, illetve a Polgármesteri Hivatal I. emelet 38-as irodájában.

A Képviselő-testület felkéri a Pályázat- és Vagyonkezelési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárás előkészítésére. Eredményes árverés esetén a Polgármester jogosult az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2021. december 31. a licit lefolytatására  
2021. december 31. az adásvételi szerződés megkötésére

Felelős: **Harangi Sándor** osztályvezető a licit lefolytatásáért  
**Kiss Attila** polgármester az adásvételi szerződés aláírásáért

Hajdúböszörmény, 2021. október 18.



  
**Harangi Sándor**  
osztályvezető



TIMPANON TERV Bt.  
4220 Hajdúböszörmény, Kórház tér 7.

Adószám: 22862464-2-09  
EU adószám: HU-22862464

## Pannontherm minőségi fa nyílászárók

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata  
Hajdúböszörmény, Boeskaai tér 1.  
Kiss Attila Polgármester Úr részére!

IKTATÓBA

2021 JÚN 04.

ÉRKEZETT

Tárgy: segítség kérése önkormányzati ingatlan vásárlása ügyében

Tisztelt Polgármester Úr!

Cégünk a Timpanon-terv bt. 1995-ben alakult családi vállalkozásként. Azóta folyamatosan fejlődik, egyre több munkavállalónak (cégeinknél összesen 35 fő) tudunk megélhetést biztosítani, s folyamatos adónkkal kiszámíthatóan hozzájárulunk a Városunk működéséhez. Több városban is van már telephelyünk, de részarányosan az ott keletkező bevételből számított helyi iparűzési adóból is részesül Hajdúböszörmény városa. Igazi lokálpatriótaként több helyi rendezvényt (Traktorhúzó Bajnokság, Jazz-Blues Jamboree), alapítványt (a 30 éves gyerekorvosi ellátás támogatása--Dr. Melcher István, Hajdúböszörmény Beteg Gyermekéiért Alapítvány támogatása--Dr. Józsa Lajos), és szervezetet (Salida táncsoport) támogatunk céges szinten és magánemberként is.

Vállalkozásunk fő profilja a nyílászáró gyártás, melyet Hajdúböszörményben a Kórház tér 7. szám alatt végzünk. Gyönyörű termékeinket már nem csak hazánkban, hanem egyre több külföldi országban is megtalálhatjuk. Telephelyünk mellett helyezkedik el a 4549/27 és a 4550/2 HRSZ.-ú területek. Ezeknek a mellékelt rajzon is látható ingatlanoknak összesen kb. 15746 m<sup>2</sup> a területe. Ezt a városunk tulajdonában lévő területet szeretné a cégünk megvásárolni.

Folyamatos fejlesztéseink révén a meglévő ipari területünk szűkössé vált. Az új területen fafeldolgozó üzemet, valamint PANNON THERM Innovációs központot szeretnénk építeni, ahol további 15 fő részére tudunk majd munkalehetőséget biztosítani. A Városunkon keresztülhaladó utazók egy precíz kerítést és rendezett telephelyet, csarnokokat fognak látni. A Móra Ferenc utcára nyíló lakóingatlanok irányába tele kerítést készítünk, s egy fasorral is védjük az ingatlanokat.

Vételárként 3,860,-ft/m<sup>2</sup>+áfa-s árat szeretnénk az ingatlanért felkínálni.

A két ingatlan, külön-külön nem „nagy” értékű, ezért kérem a Polgármester Úr segítségét, hogy vevő kijelöléssel, licitálás nélkül legyen szíves értékesíteni a területeket.

Kérem a Polgármester Urat és Hajdúböszörmény Képviselő Testületét, hogy a fent leírt ingatlan általunk történő megvásárlásához hozzájárulni szíveskedjenek.

Köszönöm segítségét!

Tisztelettel: Kunkli Imre

Hajdúböszörmény, 2021. május 20.

Tel.: 52/561-108

Fax: 52/561-107

e-mail: pannontherm@pannontherm.eu



TIMPANON-TERV Bt.  
4220 Hajdúböszörmény,  
Kórház tér 7.  
Cégjegyzék: 59-06-004466  
Adószám: 22862464-2-09  
Honlap: www.pannontherm.eu

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/39387/2021

2021.10.18

Szektor : 53

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Beltérület 4549/27 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mérleési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fall

alóstatály adatai

ter

kat.jöv

ha m2

k.fall

Kivett beépítetlen terület

0

7809

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41377/2/2019.12.14

eredeti határozat: 37154-7/2008.04.29

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 38657/1995.10.01

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 34063/5/1997.1996.06.17

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÉNYEZETE

cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1

törzsszám: 15728331

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41377/2/2019.12.14

Önálló stóveges bejegyzés a 4549/22 hrsz megosztásából keletkezett.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32274/2020/2019.12.14

eredeti határozat: 29016/2010.09.03

Vezetékjog

153 m2 nagyságú területre, az LE-3101(5786)/10. sz. határozat alapján.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ÉRTÉKŐRŐEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 32274/2020/2019.12.14

eredeti határozat: 35061/2/2012.04.05

Vezetékjog

0.4 kV-os közcsatlós légvezetékre és /vagy földkábelre 9 m2 nagyságú területre, az

LE-121(6664)/12. sz. határozat alapján.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ÉRTÉKŐRŐEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából  
került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

