

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

Tárgy: Hozzájárulás iránti kérelem a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz-ú (Békás-tó melletti kiserdő) ingatlan vonatkozásában

Ügyintéző: dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

Iktatószám: /2023

Melléklet: kérelem, tulajdoni lap

Feladatot jelent: Jogi- és Szervezési Osztály

Véleményező bizottság:  
**Pénzügyi Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság**

Bizottsági elnök:  
**Kovács Attila Károly**

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: **2023. június 22.**

Törvényességi ellenőrzést végezte:

**Koláné Dr. Markó Judit jegyző**

Látta:

**Koláné Dr. Markó Judit jegyző**

Egyéb meghívottak: -

**NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS**



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal

**JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY**

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.

(52) 563-200 Fax: (52) 563-296

www.hajduboszormeny.hu

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zolnai Antal hajdúböszörményi lakos (kérelmező) a Z-Family Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. képviseletében vásárolta meg a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz alatt felvett, kivett telephely művelési ágú, 21248 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant 2018 júliusában, amelyre az Önkormányzat 4 éves beépítési kötelezettséget írt elő, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kötött ki. Az Önkormányzat részére továbbá visszavásárlási jog került bejegyzésre.



2021 júliusában Zolnai Antal azzal a kéréssel fordult Hajdúböszörmény Város Önkormányzatához, hogy az ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat járuljon hozzá a beépítési kötelezettség átruházásához.

Kérelme indokául előadta, hogy tulajdonosi jogokat gyakorol az M+Z 2000 Bőr- és Textilkonfekcionáló Kft-ben is, és ez a gazdasági társaság kedvezőbb feltételek mellett tud ingatlan beruházási pályázatokban részt venni. A beruházás kivitelezésével a telek továbbra is a Z-Family Kft. tulajdonában maradna, míg a felülepítmény az M+Z Kft. tulajdonát képezné.

Ezzel egyrészt teljesülne a beépítési kötelezettség másrészt pedig, az M+Z 2000 Kft., aki kedvezőbb pozícióban van a pályázatban való részvétel tekintetében, mint a Z-Family Kft. tovább tudná növelni kapacitását, melynek következtében nagyobb összegű iparüzési adóval járulna hozzá az Önkormányzat bevételeihez.

Zolnai Antal leírta továbbá, hogy a vírushelyzet okozta körülmények miatt azonban az nem a tervezett ütemben zajlik. Erre való tekintettel kérte, hogy az ingatlanra előírt beépítési kötelezettséget a beruházás tárgyában kiírásra kerülő pályázat megvalósítási időszak lejártáig legyen meghosszabbítva.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata a 31/2021 (VIII.12.) Önk. számú határozatában hozzájárult, hogy a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz-ú kivett telephely művelési ágú, 21248 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanra előírt beépítési kötelezettséget az M+Z 2000 Bőr- és Textilkonfekcionáló Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi u. 47. adószám: 12116700209, cégjegyzékszám: 0909004336, képviseli Zolnai Antal ügyvezető) teljesítse azzal a feltétellel, hogy az ingatlan továbbra is a Z-Family Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi u. 47. adószám: 12917855209, cégjegyzékszám: 0909009156, képviseli Zolnai Antal ügyvezető) tulajdonában marad. A beépítési kötelezettség teljesítésére a határidő az ingatlanon pályázati forrás felhasználásával megvalósítandó beruházás kivitelezésére nyitva álló megvalósítási időszak lejártáig hosszabbodik meg.

Zolnai Antal a 2023. május 23-án kelt levelében ismételt kérelemmel fordult az önkormányzathoz (1. számú melléklet). Kérelmében leírta, hogy az ukrán-orosz háború okozta kiszámíthatatlanság, bizonytalan helyzet, a megnövekedett építőanyag árak, a kivitelező cégek magas vállalkozói díja, továbbá a pályázati forrás hiányában jelenleg kénytelen a kivitelezés elodázására.

Ezzel egyidejűleg megkereste egy befektető cég, hogy beruházás céljából (telephely létesítése) szeretné megvásárolni a területet.

Tekintettel arra, hogy számára nem állnak rendelkezésre a korábbi tervei megvalósításához szükséges források, kéri képviselő-testület hozzájárulását az ingatlan értékesítéséhez.

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.

A Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Törvény 10. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megillető jogok /rendelkezési jog, birtoklás joga, használati jog/ gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és a beépítési kötelezettség, és ennek biztosítására vonatkozó elidegenítési tilalmak, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésének ügyében egyszerű többséggel döntést hozni szíveskedjen.

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Hozzájárulás iránti kérelem a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz-ú (Békás-tó melletti kiserdő) ingatlan vonatkozásában” című előterjesztést 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 5.§ (2) bekezdése, 10. § (2) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

A) Nem él a visszavásárlási jogával, és **hozzájárul** a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz-ú kivett telephely művelési ágú, 21248 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan Z-Family Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi u. 47. adószám: 12917855209, cégjegyzékszám: 0909009156, képviseli Zolnai Antal ügyvezető), mint tulajdonos általi elidegenítéséhez, valamint az ingatlanra Hajdúböszörmény Város Önkormányzata javára bejegyzett terhelési tilalom törléséhez az elidegenítési tilalom fenntartása mellett az alábbi feltételekkel:

- Leendő vevő vállalja az ingatlan beépítését az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül.
- Az épület megépítését és a művelési ág változás földhivatali bejegyzését követően a beépítési kötelezettség teljesítettnek tekinthető.
- A feltételek az adásvételi-szerződésben rögzítésre kerülnek.

A Képviselő-testület felkéri a Jogi és Szervezési Osztályt a kérelmező értesítésére, valamint a földhivatali ügyintézésre.

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

**Felelős:** dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

B) Nem járul hozzá a Hajdúböszörmény 4810/1 hrsz-ú kivett telephely művelési ágú, 21248 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan Z-Family Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi u. 47. adószám: 12917855209, cégjegyzékszám: 0909009156, képviseli Zolnai Antal ügyvezető), mint tulajdonos általi elidegenítéséhez.

A 31/2021 (VIII.12.) Önk. számú határozatban „A beépítési kötelezettség teljesítésére a határidő az ingatlanon pályázati forrás felhasználásával megvalósítandó beruházás kivitelezésére nyitva álló megvalósítási időszak lejártáig hosszabbodik meg.” szövegrész helyébe a következő lép: „A beépítési kötelezettség teljesítésére rendelkezésre álló időpont a használatba vételi engedély bemutatása, de legkésőbb 2025. június 30. napja az Önkormányzat visszavásárlási jogának fenntartása mellett.”


A Képviselő-testület felkéri a Jogi és Szervezési Osztályt a kérelmező értesítésére, valamint a földhivatali ügyintézésre.

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

**Felelős:** dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető

*Hajdúböszörmény, 2023. június 21.*

*dr. Vincze-Miqdadi Edit*  
dr. Vincze-Miqdadi Edit  
aljegyző, osztályvezető





2023. MÁJ 23.  
46

1. k. melléklet

~~Hajdú~~  
+ jegyző

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata  
4220 Hajdúböszörmény  
Bocskai István tér 1.

Kiss Attila Polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Zolnai Antal, mint a Z-Family Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi u. 47. adószám: 12917855209, cégjegyzékszám: 0909009156), valamint az M+Z 2000 Bőr- és Textilkonfektionáló Kft. (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi u. 47. adószám: 12116700209, cégjegyzékszám: 0909004336) ügyvezetője és tulajdonosi jogok gyarkorlója, azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy szíveskedjen az alábbiakban vázolt ingatlanértékesítési ügyet támogatni.

2018 júliusában vásároltam meg a Hajdúböszörmény, 4810/1 hrsz-ú ingatlant. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának képviselő testülete 2021 júliusában hozott határozatával hozzájárult egyrészt ahhoz, hogy a beépítési kötelezettség teljesítését a tulajdonos Z-Family Kft. átruházza az M+Z 2000 Kft. részére valamint ahhoz, a pályázati forrásból megvalósuló beruházás során a kivitelezés megvalósításáig nyitva álló időszak lejártáig hosszabbodjon meg a beépítési kötelezettség teljesítése.

Bizonyára Önök előtt is ismeretes, hogy a szomszédságunkban zajló ukrán-orsz háború milyen hatással van napjainkban mind a világ gazdasági helyzetre, mind pedig - ezzel szoros összefüggésben - a hazai piaci viszonyokra is. A kiszámíthatatlanság, a bizonytalan helyzet, a megnövekedett építőanyag árak, a kivitelező cégek magas vállalkozói díja, és pályázati forrás hiányában jelenleg a kivitelezés elodázására vagyok kénytelen.

Megkeresett azonban egy befektető cég, aki, azzal, hogy beruházás (telephely kialakítása) céljából meg szeretné vásárolni az érintett ingatlant.

Tekintve, hogy számomra nem állnak jelenleg rendelkezésre azok a források, eszközök, melyekkel a korábbi terveinket meg tudnánk valósítani, kérem, szíveskedjen az ingatlan értékesítéséhez hozzájárulni, segítve egy új cégnek a városunkban történő letelepedését és ezzel újabb munkahelyek megteremtését.

Segítségét előre is köszönöm.

Hajdúböszörmény, 2023. 05. 23.

Tisztelettel:

  
Zolnai Antal

**Z-Family Kft.**  
4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi u. 47.  
Adószám: 12917855-2-09  
Cégjegyzék: 09-09-009156  
Bank: 10403478-34232022-00000000





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

Oldal: 1 / 2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/25020/2023

2023.06.21

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY**

Szektor: 33

Belterület 4810/1 helyrajzi szám

**I. RÉSZ****1. Az ingatlan adatai:**

| alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill. | alosztály adatok<br>ter. kat.jöv.<br>ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|---|
|--|-------|------------------|-----------------------|---|

. Kivett telephely

0

2.1248

0.00

**II. RÉSZ****2. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 36847/3/2018.08.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Z-FAMILY KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Külső-Újvárosi utca 47

törzsszám: 12917855

**III. RÉSZ****1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31340/4/1996.02.01**

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan 4810 hrsz megosztásából keletkezett.

**2. bejegyző határozat, érkezési idő: 51/2/1998.03.30**

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

**3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32243-4/2007./2006.12.08**

Önálló szöveges bejegyzés 1880 nm terület adásvétel jogcímén beolvadt a hajdúböszörményi 4812/10 helyrajzi számú ingatlanba.

**4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39016/2010.08.03**

Vezetékjog

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

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

**5. bejegyző határozat, érkezési idő: 32400/3/2018.03.06**

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/25020/2023

2023.06.21

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY**

Szektor: 33

**Belterület 4810/1 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

**III. RÉSZ**

---

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36847/3/2018.08.23  
Beépítési kötelezettség  
4 éves időtartamra ( Az adásvételi szerződés kelte: 2018.07.26. ).  
utalás: II /2.  
jogosult:  
név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15728331  
cím : 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1.
- 
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 36847/3/2018.08.23  
Elidegenítési és terhelési tilalom  
A beépítési kötelezettség biztosítására.  
utalás: III/6.  
jogosult:  
név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15728331  
cím : 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1.
- 
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 36847/3/2018.08.23  
Visszavásárlási jog  
utalás: II /2.  
jogosult:  
név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15728331  
cím : 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1.
- 

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---