

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: Telekalakítás és ingatlanrész értékesítése a Hajdúböszörmény, 5992 és 6004/1 hrsz-ú ingatlanok (Weszprémy G. u. 15. sz. előtti előkert) vonatkozásában

Ügyintéző: Dr. Ónodi Csaba csoportvezető

Iktatószám:/2024

Melléklet: 1. sz. melléklet – kérelem
2. sz. melléklet – térképmásolat
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 Összeférhetlenségi Bizottság

Bizottsági elnök:

Bertalan János
Kovács Attila Károly
Leleszné Sveda Klára

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2024. február 22.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kvadrát IV. Kft. kitűzte a hajdúböszörményi **5992**, és a **6004/1** hrsz-ú közterület, valamint az **5993** hrsz-ú, az Udvarfali István és Udvarfalvi Istvánné 4220 Hajdúböszörmény, Weszprémy Gáspár utca 15. sz. alatti lakosok tulajdonában 1/2-1/2 arányban lévő ingatlan telekhatárait.

A kitűzés során megállapították, hogy a kerítést két oldalon is kintebb építették a telekhatárnál, így az 5992 hrsz-ú kivett közterületből 10 m², a 6004/1 hrsz-ú kivett közterületből 12 m² nagyságú területet kerít le.

Az 5993 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival több alkalommal folytattak személyes egyeztetést a Polgármesteri Hivatal munkatársai. Az a konszenzusos álláspont alakult ki, melynek értelmében a tulajdonosok megvásárolnák az érintett 10+12 m² területű ingatlanrészeket az Önkormányzattól.

2023. november 14. napján érkezett kérelmében Udvarfalvi Istvánné a 5992 hrsz-ú, kivett közterület jelölésű önkormányzati ingatlanból 10 m², a 6004/1 hrsz-ú, kivett közterület jelölésű önkormányzati ingatlanból 12 m² nagyságú terület megvásárlására adott be kérelmet.

Az ingatlanrészek értékesítéséhez telekalakítási eljárást szükséges lefolytatni, melynek költségeit az Önkormányzat vállalja. A változási vázrajz (3. sz. *melléklet*) alapján az 5992 hrsz-ú ingatlanból 10 m², a 6004/1 hrsz-ú ingatlanból 12 m² nagyságú rész olvadna be a kérelmezők 5993 hrsz-ú ingatlanába. Az értékesítés feltétele, hogy a telekalakítás engedélyezéséről szóló jogerős földhivatali határozat kerüljön kiadmányozásra.

A 2023. október 24. napján készült értékbecslés a Hajdúböszörmény, 5992 hrsz-ú ingatlanak az értékesítendő, 10 m² nagyságú részére 270 000 Ft forgalmi értéket állapított meg, amely tartalmazza az ÁFA összegét is. A vételár így 212 598 Ft + ÁFA összegben határozható meg.

A 2023. október 24. napján készült értékbecslés a Hajdúböszörmény, 6004/1 hrsz-ú ingatlanak az értékesítendő, 12 m² nagyságú részére 320 000 Ft forgalmi értéket állapított meg, amely tartalmazza az ÁFA összegét is. A vételár így 251 969 Ft + ÁFA összegben határozható 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 az 5992 és a 6004/1 hrsz-ú ingatlanok forgalomképtelenek, ezért előbbi ingatlanok érintett részeinek forgalomképesé

nyilvánítása szükséges, melyre tekintettel a Vagyondrendelet módosításáról szóló előterjesztés készült a 2024. február 29. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre.

A Vagyondrendelet 5. § (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyonsrészek elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők. A Vagyondrendelet 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 Vagyondrendelet 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 Vagyondrendelet 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 ingatlanrészek kivételt képeznek, mert ebben az esetben a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatár 20%-át (azaz bruttó 5 millió forintot) nem éri el az értékesítendő ingatlanrészek 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 **„Telekalakítás és ingatlanrész értékesítése a Hajdúböszörmény, 5992 és 6004/1 hrsz-ú ingatlanok (Weszprémy G. u. 15. sz. előtti előkert) vonatkozásában”** című előterjesztést az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő változási vázrajz szerint hozzájárul az alábbi
 - 5992 hrsz-ú, kivett közterület a belterületen jelölésű (4220 Hajdúböszörmény, Weszprémy G. utca), Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonában 1/1 arányban álló ingatlan,

- 6004/1 hrsz-ú, kivett közterület a belterületen jelölésű (4220 Hajdúböszörmény, Weszprémy G. utca), Hajdúböszörmény Város Önkormányzata tulajdonában 1/1 arányban álló ingatlan,
- 5993 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar a belterületen jelölésű, Udvarfali István és Udvarfalvi Istvánné tulajdonában 1/2-1/2 arányban álló ingatlan

telekalakításához oly módon, hogy az 5992 hrsz-ú ingatlan területe változatlan helyrajzi számon 10 m²-rel, 250 m²-ről 240 m²-re, a 6004/1 hrsz-ú ingatlan területe változatlan helyrajzi számon 12 m²-rel, 4158 m²-ről 4146 m²-re csökken. A 10 és a 12 m²-es rész az 5993 hrsz-ú ingatlanba olvadnak be akképpen, hogy annak területe változatlan helyrajzi számon 22 m²-rel, 216 m²-ről 238 m²-re növekszik.

2. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 17. § (5) bekezdés e) pontja alapján vevőkijelöléssel kíván értékesíteni az előterjesztés 3. számú mellékletében szereplő változási vázrajz szerint az 5992 hrsz-ú ingatlanból 10 m² méretű ingatlanrészt 212 598 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 270 000 Ft, azaz kettőszázhetvenezer forint, a 6004/1 hrsz-ú ingatlanból 12 m² méretű ingatlanrészt 251 969 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 320 000 Ft, azaz háromszázhuszezer forint vételáron Udvarfali István és Udvarfalvi Istvánné 4220 Hajdúböszörmény, Weszprémy Gáspár utca 15. sz. alatti lakos vevők részére 1/2-1/2 arányban.

A vevők kötelesek megfizetni az összes nettó vételár után számítandó 3% + ÁFA (mindösszesen bruttó 17 700 Ft, azaz tizenhétezer-hétszáz forint) bonyolítási díjat is.

3. Az értékesítés feltétele, hogy a telekalakítás engedélyezéséről szóló jogerős földhivatali határozat kerüljön kiadmányozásra.
4. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a telekalakítási eljárás lefolytatására és a telekalakítási és adásvételi szerződés előkészítésére, valamint felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási és adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2024. április 30.

Felelős: Kiss Attila polgármester - a szerződés aláírásáért

Dr. Mező Barna osztályvezető - a telekalakítási eljárás lefolytatásáért és a szerződés előkészítéséért

Hajdúböszörmény, 2024. február 22.


Dr. Mező Barna
osztályvezető

1. sz. melléklet



Kérelem

K/2941/2023
Haldó Valéria
Rt. Borsod

Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal

Jogi és Szervezési Osztálya

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.

Tárgy: 10+12 m2 terület megvásárlása

HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI Polgármesteri Hivatal		
Érkeztetve		
H. sz.:		Ellátott
Előszám:	Utószám:	Ellátó Dr. Anodi Csaba

Tisztelt Cím!

Ahulírott Udvarfalvi István és Udvarfalvi Istvánné azzal a kéressel fordulunk a Jogi és Szervezési Osztályhoz, hogy a tárgyban említett 10, ill. 12 négyzetméter terület megvásárlásához járuljon hozzá.

A Weszprény u. 15. számú ingatlan része e két terület már 36 éve, de most problémák merültek fel, és ezt szeretném rendezni. Mellesleg nincs elévülési idő 10 év után?

-(Bár a ház előtti 40 cm-es részt, amivel beljebb kellett tenni a házat az „előkert” miatt, azt elfelejtették kivonni belőle. Talán újra kellene számolni.

-Egy utcarész ugyanannyiba kerül, mint az építési telek?)

A részletesebb adatokat az alábbi melléletek tartalmazzák:

az Artemix Kft. 2 vezetői összefoglalója.

Hajdúböszörmény, 2023. 11. 14.

Tisztelettel

Udvarfalvi Istváné
Udvarfalvi Istvánné

(A változási vázrajz mellékelésre kerül legkésőbb a 2024. február 29. napján tartandó rendes Képviselő-testületi ülésig!)