

**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:** Dr. Mező Barna osztályvezető

**Tárgy:** A Hajdúböszörmény, Alföld u. 37. sz. alatti (1385/16 hrsz-ú) és 39 sz. alatti (1385/15 hrsz-ú) ingatlanok értékesítése

**Ügyintéző:** Dr. Ónodi Csaba csoportvezető

**Iktatószám:** ...../2024

**Melléklet:** 1. sz. melléklet – kérelem  
2. sz. melléklet – térképkivágot, térképmásolat

**Feladatot jelent:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

**Véleményező bizottság:**

Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Pénzügyi, Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság  
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság

**Bizottsági elnök:**

Bertalan János  
Kovács Attila Károly  
Leleszné Sveda Klára

**Egyéb véleményező szerv: -**

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2024. február 16.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

*Dr. Vincze-Miqdadi Edit 2024.02.20.*  
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](http://www.hajduboszormeny.hu)

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát képezik a 2. sz. mellékletben található térképen megjelölt, **1385/15** és **1385/16** hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, telkenként 604 m<sup>2</sup> nagyságú, a természetben az Alföld utcában található forgalomképes ingatlanok.

A 104/2021. (IV.29.) számú Polgármesteri Határozat, majd Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 240/2023. (X. 05.) Önk. számú határozata értelmében a fent megjelölt ingatlanok értékesítése céljából nyílt árverés került meghirdetésre, azonban az árverések mindkét alkalommal eredménytelenül zárultak.

2024. február 02. napján kelt kérelmében Höchst András Balázs és felesége Höchst Barbara 4220 Hajdúböszörmény, Jókai Mór utca 43/2. sz. alatti lakosok vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be Hajdúböszörmény Város Önkormányzata részére a 4220 Hajdúböszörmény, Alföld u. 37. sz. alatti (1385/16 hrsz-ú) és 39 sz. alatti (1385/15 hrsz-ú) ingatlanokra.

A kérelmezők a kérelmükben leírták, hogy az ingatlanokat családi lakóház építése, valamint lóval végzett terápiás vállalkozás helyszínének kialakítása céljából vásárolnák meg.

A 2023. szeptember 16. napján készült értékbecsülés a Hajdúböszörmény, **1385/15** hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét **7 200 000 Ft** összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **5 669 291 Ft + ÁFA** összegű vételár állapítható meg.

A 2023. szeptember 16. napján készült értékbecsülés a Hajdúböszörmény, **1385/16** hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét **7 900 000 Ft** összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **6 220 472 Ft + ÁFA** összegű vételár állapítható meg.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa. tv.) 86. § (1) bekezdésének k) pontjára figyelemmel mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan értékesítése, kivéve az építési telek értékesítését. Az értékesítendő ingatlanok építési teleknek minősülnek.

A telkeken a szennyvíz be van vezetve, a többi közmű esetében az utcáról lehet csatlakozni a hálózatokra.

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 a vételi kérelemmel érintett ingatlanok forgalomképesek, az önkormányzat vagyona körében az üzleti vagyon részét képezik. A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyonrészek elidegeníthetők, más

módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők. A Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 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 Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 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 Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 17.§ (5) bekezdésének b) pontja értelmében, ha a vagyontárgy értékesítésére lefolytatott árverés legalább két alkalommal eredménytelen volt, az vevőkijelöléssel értékesíthető.

A Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 17. § (10) bekezdése értelmében önkormányzati tulajdonú beépítetlen ingatlan értékesítése esetén a vevő köteles az ingatlant 4 éven belül beépíteni, melynek biztosítására az önkormányzat:

- elidegenítési tilalmat köt ki, emellett terhelési tilalmat kiköthet, vagy
- késedelmi kötbért, vagy
- visszavásárlási jogot köt ki,

melyről a Képviselő-testület egyedileg, határozattal dönt.

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.

Kérjük 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 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 a „**A Hajdúböszörmény Alföld u. 37. sz. alatti (1385/16 hrsz-ú) és 39 sz. alatti (1385/15 hrsz-ú) ingatlanok értékesítése**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kívánja értékesíteni a Hajdúböszörmény, 1385/15 hrsz-ú, a természetben az Alföld utca 39 sz. alatt található, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 604 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant 5 669 291 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 7 200 000 Ft, azaz hétmillió-kettőszázezer forint vételáron Höchst András Balázs és Höchst Barbara 4220 Hajdúböszörmény, Jókai Mór utca 43/2. sz. alatti lakosok részére 1/2 - 1/2 arányban. A vevők kötelesek megfizetni a nettó vételár után

számítandó 3% +ÁFA (mindösszesen 216 000 Ft, azaz kettőszáztizenhatezer forint) bonyolítási díjat is.

2. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kívánja értékesíteni a Hajdúböszörmény, 1385/16 hrsz-ú, a természetben az Alföld utca 37. sz. alatt található, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 604 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant 6 220 472 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 7 900 000 Ft, azaz hétmillió-kilencszázezer forint vételárón Höchst András Balázs és Höchst Barbara 4220 Hajdúböszörmény, Jókai Mór utca 43/2. sz. alatti lakosok részére 1/2 - 1/2 arányban. A vevők kötelesek megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% +ÁFA (mindösszesen 237 000 Ft, azaz kettőszázharminchétezer forint) bonyolítási díjat is.
3. A Vevő köteles az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanokat 4 éven belül beépíteni, melynek biztosítására az önkormányzat elidegenítési tilalmat köt ki. Az 1385/16 hrsz-ú ingatlan esetében a beépítési kötelezettség – a Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III. 18.) Önk. rendeletnek (helyi építési szabályzatnak) megfelelően – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épülettel, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épülettel is teljesíthető.
4. A Képviselő-testület az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában a későbbi esetleges telekegyesítéshez hozzájárul.
5. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt az adásvételi szerződés előkészítésére, valamint Hajdúböszörmény Város Polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** 2024. március 31.

**Felelős:** Dr. Mező Barna osztályvezető – az adásvételi szerződés előkészítéséért  
Kiss Attila polgármester – az adásvételi szerződés aláírásáért

*Hajdúböszörmény, 2024. február 16.*



  
**Dr. Mező Barna**  
osztályvezető

Kérelem önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlása iránt

Tisztelt Hajdúböszörmény Város Önkormányzata!

Alulírottak Höchst András Balázs /Debrecen, 1983.08.01., Molnár Katalin/ és Höchst Barbara /Debrecen, 1988.03.16., Zelei Éva/ 4220 Hajdúböszörmény, Jókai Mór utca 43/2 alatti lakosok vételi kérvényt nyújtunk be a Hajdúböszörmény, Alföld utcán lévő 1385/15 illetve 1385/16 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanokra.


Az ingatlanokat családi lakóház építése valamint lóval végzett terápiás vállalkozás helyszínének kialakítása céljából vásárolnánk meg.

Bízva kérelmünk pozitív elbírálásában, Köszönettel

Hajdúböszörmény, 2024.02.02.



Höchst András Balázs /06703182169/



Höchst Barbara /06703272012/





