

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Dr. Mező Barna osztályvezető

Tárgy: A Hajdúböszörmény-Hajdúvid, Vidtelke utcában található, 15208/67 hrsz-ú ingatlan 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 19.

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!

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát képezi a 2. sz. mellékletben található térképen megjelölt, **15208/67** hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 1049 m² nagyságú, a természetben a Hajdúböszörmény-Hajdúvid, Vidtelke utcában található forgalomképes ingatlan.

2024. január 16. napján kelt kérelmében Gajdán Imre 4220 Hajdúböszörmény, Szárazmalom u. 5. sz. alatti lakos vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Hajdúböszörmény Város Önkormányzata részére a fent nevezett ingatlanra, családi ház építése céljából.

A 2024. január 29. napján készült értébecslés a Hajdúböszörmény, **15208/67** hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 2 300 000 Ft összegben határozta meg, mely tartalmazza az ÁFA összegét is. Következésképpen **1 811 024 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 ingatlan építési teleknek minősül.

Az értékelt ingatlan egyértelműen beazonosítható, önálló közterületi kapcsolattal rendelkezik. Az ingatlan nem közművesített. A Vidtelke utca stabilizált úttal rendelkezik, az aszfaltburkolat kiépítése és az utca ezen oldalán az összközműves hálózat kiépítése a tervek szerint 2024 tavaszán valósul meg, mely értéknövelő hatással fog bírni. Az adásvétel feltétele, hogy – előzetes tájékoztatás alapján – a vevő vállalja a közművesítéssel felmerülő, a telekre arányosan vetített költségeket. Ez várhatóan bruttó 1,2 millió forint összeget fog kitenni, mely magában foglalja a víz-, csatorna bekötés költségét, valamint ezek engedélyes tervezési költségét.

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 ingatlan forgalomképes, az önkormányzat vagyona körében az üzleti vagyon részét képezi. A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyonrészek elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők. 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 Vagyondirektum 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 Vagyondirektum 17.§ (5) bekezdésének e) pontja értelmében, ha a vagyontárgy vevőkijelöléssel értékesíthető, ha az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A Vagyondirektum 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 (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 ingatlan kivételt képez, mert ebben az esetben a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatár 20%-át (azaz bruttó 5 millió forintot) nem éri el az értékesítendő ingatlanok forgalmi értéke.

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-Hajdúvid 15208/67 hrsz-ú ingatlan értékesítése**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőkijelöléssel kívánja értékesíteni a Hajdúböszörmény, 15208/67 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 1049 m² nagyságú, a természetben a Hajdúböszörmény-Hajdúvid, Vidtelke utcában található ingatlant 1 811 024 Ft + ÁFA, mindösszesen bruttó 2 300 000 Ft, azaz kettőmillió-háromszázezer forint vételáron Gajdán Imre, 4220 Hajdúböszörmény, Szárazmalom u. 5. sz. alatti lakos részére. A vevő köteles megfizetni a nettó vételár után számítandó 3% + ÁFA (mindösszesen bruttó 69 000 Ft, azaz hatvankilencezer forint) bonyolítási díjat is.
2. A vevő köteles az 1. pontban meghatározott ingatlant 4 éven belül beépíteni, melynek biztosítására az önkormányzat elidegenítési tilalmat köt ki.

3. Az értékesítés további feltétele, hogy a vevő vállalja a közművesítéssel felmerülő, a telekre arányosan vetített költségeket. Ez várhatóan bruttó 1,2 millió forint összeget fog kitenni, mely magában foglalja a víz-, csatorna bekötés költségét, valamint ezek engedélyes tervezési költségét.
4. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt az adásvételi szerződés előkészítésére, valamint felhatalmazza Hajdúböszörmény Város Polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2024. március 31. – az adásvételi szerződés megkötésére

Felelős: Dr. Mező Barna osztályvezető – az adásvételi szerződés előkészítéséért

Kiss Attila polgármester – az adásvételi szerződés aláírásáért

Hajdúböszörmény, 2024. február 19.



Dr. Mező Barna
osztályvezető

2023 JAN 16.

Dr. Ónodi Csaba

Feladó:
Küldve:
Címzett:
Tárgy:

IKTATÓBA

2024 JAN 16.

ÉRKEZETT

Imre Gajdán <gajdanimre070@gmail.com>

kedd 2024. január 16 11:57

Dr. Ónodi Csaba

Re: ingatlan vásárlási kérelem

Hajdúböszörményi Községi Hivatal		
2024 JAN 16.		
Címzett:	Melléklet	
310		
Előadó:	Ülőhely:	Értékelő:
		Dr. Ónodi Cs

Tisztelt Dr Ónodi Csaba!

Gajdán Imre

an. Kónya Erzsébet.

szül: 1970.02.05.

[szem.ig.sz. 636318DE](mailto:szem.ig.sz.636318DE)

Hajdúböszörmény Szárazmalom utca 5.

Mint szerződő, szeretném megvásárolni a Hajdúböszörmény - Hajdúvid belterületén a 15208/67hrsz számon nyilvántartott, telket.

Családommal, úgy döntöttünk, hogy szeretnénk véglegesen itt letelepedni.

Sokat járok Hajdúviden, látom a fejlődését, szeretem az itt élő embereket.

Szeretnék egy családi házat építeni amely számomra és a két lányomnak a további életben biztonságot, illetve nyugodt körülményt tud nyújtani.

A vételi árat ha már nevesíteni kell mint ajánlatban 2000000 Ft - os összeg környékére tenném

Vételi szándékom, komoly és határozott a létesítmény kapcsán!

Maradok tisztelettel

Köszönöm és üdvözlettel

Gajdán Imre

Dr. Ónodi Csaba <Onodi.Csaba@hajduboszormeny.hu> ezt írta (időpont: 2024. jan. 16., K 11:04):

Tisztelt Gajdán Imre Úr!

Személyes beszélgetésünkre hivatkozva kérem küldje meg a polgarmester@hajduboszormeny.hu

, valamint az onodi.csaba@hajduboszormeny.hu email címekre egyaránt az ingatlanvásárlási kérelmét az alábbi tartalommal:

- kérelmező neve és adatai (szig, lakcím) – akivel a tervezett adásvételi szerződés kötendő
- az ingatlan helyrajzi száma
- vételi cél
- lehetőség szerint irányár

2. sz. melléklet



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szék

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

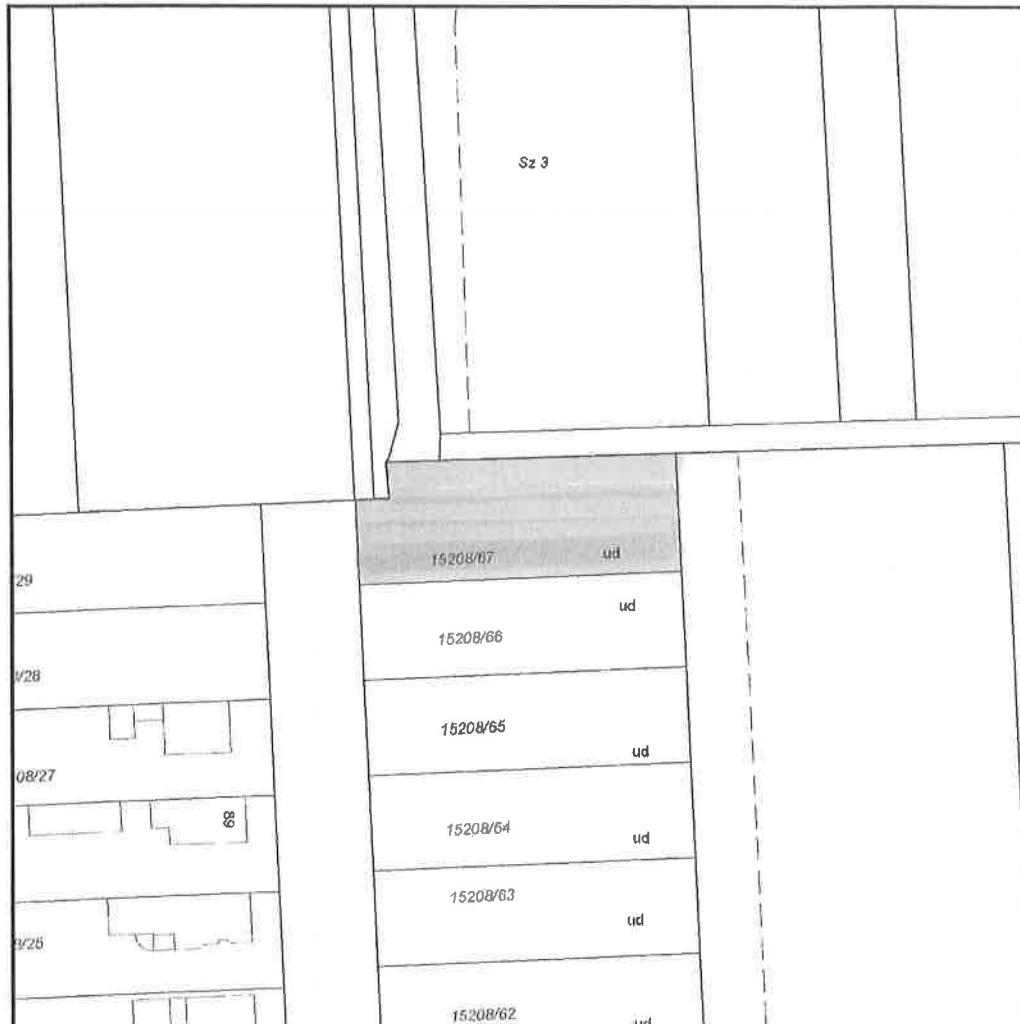
2024.01.19 15:03:07

Helyrajzi szám: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY belterület 15208/67

Megrendelés szám: 7/49/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 227303600002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megőrzik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!