

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:** Dr. Mező Barna osztályvezető

**Tárgy:** Hajdúböszörmény, 5383/1 hrsz beépítési kötelezettség törlésére vonatkozó kérelem

**Ügyintéző:** Dr. Rudy Fruzsina

**Iktatószám:** ...../2024

**Melléklet:** 1 db

**Feladatot jelent:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

**Véleményező bizottság:**

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

**Bizottsági elnök:**

Bertalan János  
Leleszné Sveda Klára  
Kovács Attila

**Egyéb véleményező szerv:** -

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2024. április. 12.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:** Dr. Pankotai Tünde jogi ügyintéző *Dr. Pankotai T.*

**Látta:** Koláné Dr. Markó Judit jegyző



**Egyéb meghívottak:** -

NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal  
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztálytól

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.  
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296  
www.hajduboszormeny.hu

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata az 52/2020. (V.28.) számú Polgármesteri határozat alapján, 2020-ban értékesítette a Hajdúböszörmény, **Tóth Árpád u. 1/A.**, 5383/1 hrsz-ú, 529 m<sup>2</sup> területű kivett, beépítetlen terület művelési águ belterületi ingatlant Bíróné Elek Csilla részére.

A 2020. július 09. napján aláírt adásvételi szerződés 9. pontja az alábbiakról rendelkezik: **„Vevő vállalja, hogy a szerződéskötést követően teljesíti az ingatlanra előírt 4 éves beépítési kötelezettséget, melynek határidőre történő teljesítésére Eladó elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki, melynek ingatlan - nyilvántartási bejegyzéséhez Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Vevő beépítési kötelezettsége autókozmetika megvalósítására terjed ki.”**

A beépítésre mindeztáig csak részben került sor, elkészült a kerítés, rendezett az udvar és egy iroda helyiség található az ingatlanon. A tulajdonos kérelemmel fordult a Hajdúböszörményi Város Önkormányzatához a beépítési kötelezettség eltörlése iránt (1.sz. melléklet) arra hivatkozva, hogy a vállalkozásuk a szerződéskötés óta számos, rajtuk kívül álló problémába ütközött, mint pl.: Covid-járvány, háború okozta inflációs áremelkedések, illetve az uniós támogatásoktól való elesés.

Az építési engedély kiadásra került az autókozmetika épület felépítéséhez, amelynek a 70%-át uniós támogatásból finanszírozták volna, de a támogatást nem kapták meg, így a beruházást nem tudják megvalósítani.

Jelenleg a területet egy Debrecenből Hajdúböszörménybe átköltözött autókereskedés bérli, akiknek már ezen az ingatlanon van bejegyezve a telephelye, így jelenleg hasznosítva van a terület és a komoly bérlői szándéokra tekintettel a későbbiekben is hasznosítva lenne.



Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (10) bekezdése alapján **„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 kikötöthet, vagy - késedelmi kötbért, vagy - visszavásárlási jogot köt ki, melyről a Képviselő-testület egyedileg, határozattal dönt.”**

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. § szerint *a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terbelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terbelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.*

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és a 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 10. § (2) bekezdése alapján megtárgyalta a „**Hajdúböszörmény, 5383/1 hrsz beépítési kötelezettség törlésére vonatkozó kérelem**” című előterjesztést és az alábbiak szerint dönt:

A Képviselő-testület feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Hajdúböszörmény 5383/1 hrsz-ú 529 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú, a valóságban a Hajdúböszörmény, Tóth Árpád u. 1/A ingatlanon meglévő, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata javára bejegyzett beépítési kötelezettség törléséhez. Hiszen a 2020 elején kezdődő Covid SARS 19 járvány, az energiaválság okozta építőipari árak drasztikus emelkedése, illetve az orosz-ukrán háború okozta energia ár és inflációs áremelkedések miatt csak kis részben tudott megvalósulni.

Felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a kérelmező értesítésére.

**Határidő:** 2024. május 10.

**Felelős:** Dr. Mező Barna osztályvezető

Hajdúböszörmény, 2024. április 10.

  
Dr. Mező Barna  
osztályvezető

**From:** Róbert Bíró <biro Robert777@gmail.com>  
**Sent:** Tuesday, April 2, 2024 1:29 PM  
**To:** Barna Mező <Mezo.Barna@hajduboszormeny.hu>  
**Subject:** Beépítési kötelezettség eltörlése

Tisztelt Osztályvezető Úr,

Telefonon megbeszéltek szerint küldöm az eredeti beépítési kötelezettség eltörlésére írt levelet, amelyet Polgármester Úrnak küldtem, aki továbbította is az illetékeseknek de jelenleg nem lehet tudni, hogy hol tart az ügy.

Segítséget előre is köszönöm.

Üdvözlettel:  
Bíró Róbert

"2020-ban Hajdúböszörmény város önkormányzatától nyílt licit útján vásároltunk egy telket (amely a valóságban Hajdúböszörmény, Tóth Árpád u. 1/A alatt található, hrsz.: 5383/1) melyre beépítési kötelezettségünk keletkezett vásárlástól számított 4 éven belüli időtartamra. Számos nehézségbe ütközött azóta vállalkozásunk, pl. covid járvány, uniós források visszatartása miatt támogatásoktól estünk el, háború okozta inflációs áremelkedések. Még a vásárlás évében elkezdtük a telek beépítését (járda, kerítés, közművesítés) és az autóközművetika épület tervezését, amire építési engedélyt is kaptunk. Viszont az akkori becsült teljes költség az épületre vonatkozóan bruttó 90.000.000 forint volt, amely 70%-át uniós támogatásból finanszíroztuk volna, de mivel mi is estünk ettől a támogatási összegtől és a jelenlegi építési költség bruttó 150.000.000 forintra emelkedett így a beruházást nem tudjuk megvalósítani. Ezek figyelembevételével Tisztelettel kérem Polgármester Urat és a Képviselő-testületet, hogy támogassák a beépítési kötelezettség eltörlése iránti kérelmemet. Jelenleg a területet egy Debrecenből városunkba átköltözött autókereskedés bérlő (akiknek immár Hajdúböszörményben ezen a területen van bejegyezve a telephelye), így jelenleg hasznosítva van a terület és komoly bérlői szándék okán a későbbiekben is hasznosítva lenne.

Mellékletben küldöm a telek adás-vételi szerződését a pontos adatok miatt."

1	Hajdúszoboszló	2020 JÚL 27.
2020. júli 27.	<b>ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS</b>	1925-6
ÉRKEZETT		

Mely létrejött egyrészről  
**Hajdúböszörmény Város Önkormányzata** (4220 Hajdúböszörmény, Boeska István tér 1. törzsszám: 728339, adószám: 15728331-2-09, statisztikai számjel: 15728331.8411.321.09) képviselőjében Kiss Attila (4220 Hajdúböszörmény, Bíró Péter u. 46.) polgármester, mint Eladó  
 másrészről  
**Bíróné Elek Csilla** (született: Elek Csilla, anyja neve: Rákos Juliánna, születési hely, idő: Hajdúböszörmény, 1970.06.25. személyi szám: 2-0625-5870 adóazonosító jel: 8377952343, lakcím: 4220 Hajdúböszörmény, Thököly Imre u. 41. szám) egyéni vállalkozó (cégjegyzékszám: 09-97-058 526, adószám: 66225812-2-29 bankszámla szám: 11738060-20071941) mint Vevő

között az alábbi feltételek mellett:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát képezi a **Hajdúböszörmény 5383/1 hrsz** alatt felvett, kivett beépítetlen terület a belterületen jelölésű, 529 m<sup>2</sup> nagyságú, a természetben a Tóth Árpád utca 1/A szám alatt található ingatlan.

2. Fent nevezett Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlant eladja fent nevezett Vevőnek **3.800.000 + Áfa, azaz 4.826.000,-Ft, azaz Négy millió-nyolcszázhuszonhatezer Forint vételáron** 1/1 tulajdoni illetőségben.

3. Fent nevezett Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlant megvásárolja **3.800.000 + Áfa, azaz 4.826.000,-Ft, azaz Négy millió-nyolcszázhuszonhatezer Forint vételáron** 1/1 tulajdoni illetőségben.

4. A vételár kifizetése az alábbiak szerint történik:

Vevő 380.000,-Ft-ot, már befizetett letéti díjként az ingatlanra kiírt nyílt árverés alkalmával, a különbözeti 4.446.000,- Ft-ot, ezennel a teljes vételárat, valamint a bonyolítási díjat, a nettó vételár 3%-át (114.000,-Ft) és ennek áfáját (30.780,-Ft), azaz összesen 4.590.780,- Ft-ot az árverést követően, szerződéskötés előtt átutalták az Eladó 11738060-15372514 számú számlájára. Vevő az átutalást igazoló bizonylatot szerződéskötéskor bemutatta.

5. Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímen 1/1 arányban Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban átvezetést nyerjen.

6. Ezzel a szerződéssel felmerülő minden költséget, beleértve a vagyónáruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás szolgáltatás díját Vevő fizeti.

7. Eladó ezennel szavatol az eladott ingatlan teljes teher-, per- és igénymentességéért, kijelenti, hogy az ingatlanon semmiféle fizetési hátralék nincsen. Kivételt képez ez alól a TIGÁZ Földgázelosztó Zrt. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 184. sz.) javára bejegyzett bányaszolgalmi jog 5 m<sup>2</sup> nagyságú területre valamint az E.ON Tiszántúli Áramhálózat Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth u. 41. sz.) javára bejegyzett vezetékJog 25 m<sup>2</sup> nagyságú területre, melyek az tulajdonjog bejegyzését követően változatlanul fennmaradnak az ingatlan-nyilvántartásban.

8. Vevő a megvásárolt ingatlant a szerződés megkötésével egyidejűleg birtokba lépés napjától Vevő húzza az ingatlan hasznait, viseli közterheit.

Bíróné Elek Csilla  
 birtokba lépés  
 Thököly Imre u. 41.  
 Nyilv.sz: 32840398  
 Adószám: 66225812-2-29

9. Vevő vállalja, hogy a szerződéskötést követően teljesíti az ingatlanra előírt 4 éves beépítési kötelezettséget, melynek határidőre történő teljesítésére Eladó elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki, melynek ingatlan - nyilvántartási bejegyzéséhez Vevő felületlen és 2020.07.21-ig hatálatlan hozzájárulását adja. Vevő beépítési kötelezettsége autókozmetika megvalósítására terjed ki.

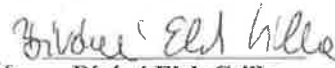
10. Ezen szerződés az **52/2020. (V.28.) számú Polgármesteri határozaton** alapszik, amely a szerződés mellékletét képezi.

11. Eladó kijelenti, hogy Magyarország jogszabályai szerint létrejött és működő, önálló jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat. Eladó képviselője és vevő kijelentik, hogy magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük nincsen korlátozva.

12. Szerződő felek ezennel kijelentik, hogy ezzel a jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetéséhez kifejezetten hozzájárultak és nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, továbbá hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

13. Szerződő felek megbízzák Dr. Illisz János ügyvédet (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Jókai u. 20. kamarai azonosító szám: 36062035) ezen szerződés elkészítésére a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésére és az ehhez szükséges földhivatali eljárás lefolytatására teljes jogkörrel. Nem terjed ki a megbízás az adózás rendjéről szóló törvényben és az illetékekről szóló törvényben foglalt a szerződő feleket terhelő kötelezettségekkel kapcsolatos eljárásokra. Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy esetleges név, adat, szám elírás vagy számítási hiba esetén közvetlenül a szerződés szövegét az okiraton bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

Hajdúböszörmény, 2020. július 9.

  
Cs. **Biróné Elek Csilla**  
Vevő  
Hajdúböszörmény, Jókai Imre u. 41.  
Nyilv.sz: 32840398  
Adószám: 66225812-2-28  
egyéni vállalkozó

  
**Hajdúböszörmény Város**  
**Önkormányzata**  
**Eladó**  
Képviseli: **Kiss Attila**  
polgármester

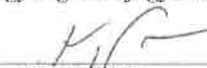
Ellenjegyzem:



**Dr. Illisz János ügyvéd**  
Hajdúböszörmény, 2020. július 9.

Dr. ILLISZ JÁNOS ügyvéd  
4220 Hajdúböszörmény,  
Jókai Imre u. 20.  
Tel: (52) 220 240 - (06) 290 3082  
Adószám: 47479362-1-29  
KSH: 14062035

Pénzügyileg ellenjegyzem:

  
**Nyakas Tibor**  
osztályvezető