

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Orosháza, Juhász Gyula utcai 5097/1 hrsz-ú ingatlan cseréje

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Iványi Építőmester Kft. azzal a kéressel fordult az Orosháza Város Önkormányzatához, hogy a tulajdonát képező Juhász Gyula utcában található 5097/1 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant elcserélné az Orosháza Város Önkormányzata tulajdonában lévő Juhász Gyula utcában található 5082 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű és az 5083 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokkal.

Az Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 46/2021. (VII. 9.) Kt. határozatával döntött az 5097/1 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről. Az ingatlan közparkból lett kialakítva. Az értékesítésből befolyt (2.000.000,- Ft +ÁFA) összegből játszótéri elemek beszerzését vállalta az Önkormányzat.

A „Miénk a tér” Parkszerépítő Egyesület megkereséssel fordult az Önkormányzathoz, valamint az Iványi Építőmester Kft.-hez, amelyben kéri, hogy a Képviselő-testület 306/2008. (VII.11.) K.t. számú határozatában foglaltak szerint folytathassa a Juhász Gyula utcai park és közösségi tér fejlesztését, amely érinti a már értékesített 5097/1 hrsz-ú ingatlant is.

Fentiek alapján az Iványi Építőmester Kft. kérte, hogy vizsgáljuk meg a csere lehetőségét.

A Juhász Gyula utcai társasházak után lévő 3 telek Orosháza Város Önkormányzata tulajdonában áll. Az 5084 hrsz-ú ingatlan beépítésre nem alkalmas, az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint Ktf övezeti besorolású (különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány övezet). Az 5083 és 5082 hrsz-ú ingatlanok Kgl (különleges, gazdasági lakóövezet) övezeti besorolású, garázs építésére alkalmas. A közmű térkép szerint a közepén egy távközlési oszlop van. Helyszíni bejárás alkalmából megállapítottuk, hogy az oszlop már nem található a helyszínen, el lett bontva.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete (a továbbiakban Vagyonrendelet) értelmében:

13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonnyilvántartásban feltüntetett érték.

(2) Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:

*...
b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) 6 hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték...”*

Az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték

5097/1 hrsz-ú ingatlan esetében 2.100.000,-Ft + ÁFA,

5082 hrsz-ú ingatlan esetében 1.200.000,-Ft +ÁFA

5083 hrsz-ú ingatlan esetében 1.200.000,-Ft +ÁFA

Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán, a II. emelet 11. irodában.

Javasoljuk az ingatlanok cseréjét az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított értékeken, ami szerint az Iványi Építőmester Kft.-nek 300.000,- Ft + ÁFA különbözetet, ezen kívül az értékbecslés díját 150.000,- Ft + ÁFA összegben, valamint az eljárás összes költségét kell Orosháza Város Önkormányzata részére megfizetnie.

A Vagyonrendelet 33. § f) pontja szerint a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése.

A vételi ajánlatot tevő megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 13. § (2) bekezdés előírásának miszerint:

„A nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint:

„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdésben foglaltak szerint:

„A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fent említett joghely szerinti értékhatár 5.000.000,- Ft. Tekintettel arra, hogy a tárgy szerinti ingatlan forgalmi értéke nem éri el ezt az értékhatárt, az elővásárlási jogot nem kell érvényesíteni.

A helyi önkormányzat által csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárás szabályairól szóló 126/2015. (V.27.) Korm. rendelet általi eljárást nem kell lefolytatni a versenyeztetés mellőzésére tekintettel az Mötv 108/A §-a alapján.

Az Iványi Építőmester Kft. nyilatkozatban vállalta a felmerülő költségeket.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására:

I. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) dönt arról, hogy a tulajdonában lévő Orosháza, belterület 5082 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelés ágú 896 m² nagyságú és Orosháza, belterület 5083 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelés ágú 890 m² nagyságú forgalomképes üzleti vagyon besorolású ingatlanokat elcseréli az Iványi Építőmester Kft. 5900 Orosháza, Deák Ferenc u. 14-16. fsz. 1.) tulajdonában lévő Orosháza, belterület 5097/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelés ágú 1605 m² nagyságú ingatlannal.
- 2.) az ingatlanok csere különbözetét az ingatlanforgalmi értékbecslés által megállapított 300.000,- Ft + ÁFA értékben határozza meg,
- 3.) hozzájárul, hogy az ingatlanok az Iványi Építőmester Kft. (5900 Orosháza, Deák Ferenc u. 14-16. fsz. 1.) tulajdonába kerüljenek azzal, hogy az ingatlanok csere különbözetét, az értékbecsléssel kapcsolatos költségeket, valamint az eljárás összes költségét köteles megfizetni Orosháza Város Önkormányzata részére, ezen túlmenően viseli az ügyletkötéssel járó költségeket is,
- 4.) felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Burai Mihály jegyző a szerződés előkészítéséért
Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az ingatlancsereben történő közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért
Dávid Zoltán polgármester a csereszerződés aláírásáért

Határidő: értelem szerint

II. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

dönt arról továbbá, hogy a „Miénk a tér!” Parkszerpítő Egyesülettel (5900 Orosháza, Győzelem u. 1.) együtt kíván működni az 5097/1 hrsz-ú területen való közösségi tér kialakításában.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Burai Mihály jegyző az együttműködési megállapodás előkészítéséért
Dávid Zoltán polgármester az együttműködési megállapodás aláírásáért
Godár Andrea és Püspöki-Sinka Edit osztályvezetők a feladatkörükhöz tartozó intézkedések megtételéért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2023. február 09.



Dávid Zoltán
polgármester

