2.)

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló 5097/1 hrsz.-ú ingatlan kijelölése értékesítésre

Tisztelt Képviselő Testület!

Az Iványi Építőmester Kft. azzal a kéréssel fordult a Polgármester Úrhoz, hogy a Juhász Gyula utcában található 5097 hrsz-ú közparkból kialakítandó új földrészletet meg kívánja vásárolni, amin garázsokat szeretne építeni, lakossági kezdeményezés alapján.
Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5097 hrsz-ú kivett közpark megnevezésű ingatlanból kialakított, s az ingatlan-nyilvántartásba 2021.05.31-én bejegyzett 5097/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 1605 m^2 nagyságú ingatlan az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Kgl-3433" különleges gazdasági lakó övezetben található.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2021. július 14. napján tartott ülésén meghozott 31/2021.(VII.14.). számú K.t. határozat alapján megvizsgálásra került, hogy a környéken lévő Orosháza Város Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok alkalmasak-e arra, hogy az azokból kialakítandó telkeken épüljenek meg a garázsok.
Az Orosháza, Juhász Gyula utcában lévő összesen 2 db önkormányzati tulajdonú ingatlan található az 5097 hrsz-ú ingatlan közelében. Az egyik önkormányzati tulajdonú ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet (továbbiakban:HÉSZ) szerint „Ev" (védelmi erdő) övezetben található, míg a másik ingatlan a Juhász Gyula utcai lakótelep között elhelyezkedő közterület.

Ezeken a területeken építési területek kialakítására nincs lehetőség, a zöldterületen védett fák is vannak.

Az Iványi Építőmester Kft. mellékelt levelében kérte az eredeti ingatlan értékesítését változatlan feltételekkel.

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 értéke az ingatlannak 2.000.000,-Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Irodáján a II. emelet 11. irodában.

Az önkormányzatnak nincsen fejlesztési elképzelése az ingatlan vonatkozásában, ezért javasoljuk annak értékesítését az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 2.000.000,-Ft + ÁFA forgalmi értéken.

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 a Költségvetési törvény korábban hivatkozott szakasza alapján.

Tekintettel arra, hogy a tárgy szerinti ingatlan forgalmi értéke nem éri el ezt az értékhatárt, az elővásárlási jogot nem kell érvényesíteni.

A Vagyonrendelet 15. § (1) bekezdése alapján, a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet. Mivel az ingatlan értéke jelentősen a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatt van, így a versenyeztetés mellőzhető.

A Vagyonrendelet 32./A § 1) pontja szerint:

„Ingatlan elidegenítésére vonatkozó egyedi kérelem esetén a kérelmezőt terhelik a felmerülő költségek (ingatlanforgalmi értékbecslés díja, telekmegosztás, stb), melynek vállalásáról előzetesen írásban nyilatkoznia kell."

Az Iványi Építőmester Kft. nyilatkozatban vállalta a felmerülő költségeket.

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

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) az Orosháza, belterület 5097 hrsz-ú, kivett közpark művelés ágú, a törzsvagyon körébe tartozó ingatlanából kialakított 5097/1 hrsz-ú 1605 m² nagyságú területet átminősíti beépítetlen terület művelés ágú, forgalomképes üzleti vagyonná,
2.) kijelöli értékesítésre az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő Orosháza, belterület 5097/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú, forgalomképes vagyonná átminősített 1605 m² területet,
3.) az ingatlan vételárát az ingatlanforgalmi értékbecslés által megállapított a 5097/1 hrsz-ú ingatlan esetében 2.000.000,-Ft + ÁFA értékben határozza meg.
4.) hozzájárul, hogy az ingatlan az Iványi Építőmester Kft (5900 Orosháza, Deák Ferenc u. 14-16. fsz. 1.) vevő részére kerüljön értékesítésre azzal, hogy az ingatlan forgalmi értéket, az értékbecsléssel kapcsolatos költségeket valamint a telekalakítás költségeit megfizeti meg az Orosháza Város Önkormányzatának, ezen túlmenően viselik az ügyletkötéssel járó költségeket is,
5.) felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

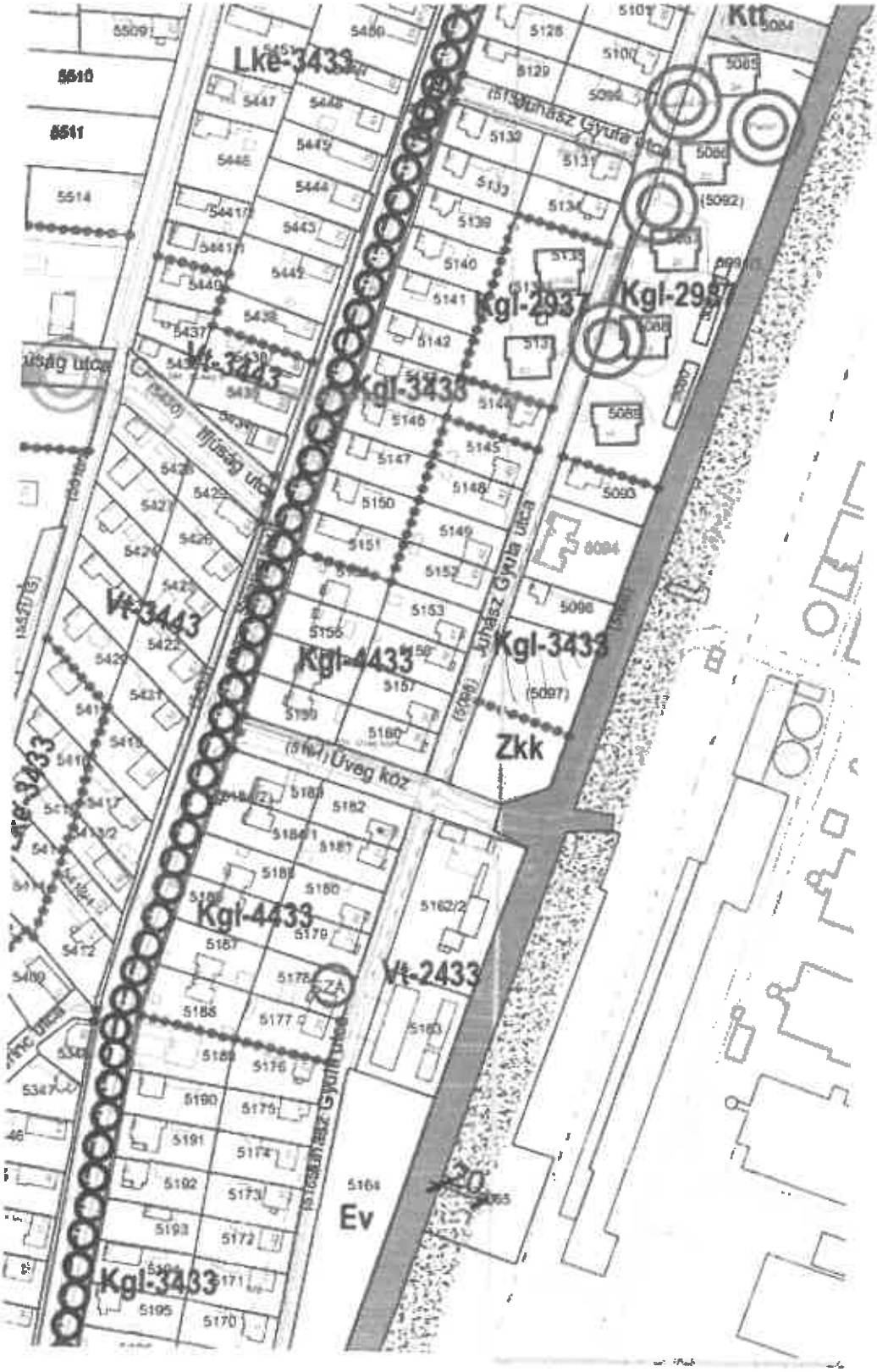
Végrehajtásért felelős:

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a szerződés előkészítéséért
Dr. Mészáros Erzsébet irodavezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2021. augusztus 5.

Dávid Zoltán
polgármester


Lke-3433
Kgl-2937
Kgl-2937
Kgl-3438
Vk-3443
Kgl-4433
Kgl-3433
Zkk
Üveg köz
Kgl-4433
Vk-2433
Ev
Kgl-3433

GLOBÁL-GEODÉZIA Bt.
5931 Nagyszénás, Béke utca 7/b.
A munkavégző neve, székhelye

OROSHÁZA ..... város
belterület

Munkaszám: 10/2021.

Adatsz. iktatósz.: 25-98/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 5097 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány= 1:1 000

Címkoordináták			
Hrsz.	P.sz.	Y	X
5097/1	1	775350	138609
5097/2	1	775338	138574

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha. m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5097	-	kivett, közpark	-	0.2965	0.00	5097/1	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1605	0.00	-	
						5097/2	-	kivett, közpark	-	0.1360	0.00	Bejegyző hat.szám: 35656/2010.06.09 Jog-tény neve: Vezetékjog 16 m2 területre	
Összesen:				0.2965	0.00					0.2965	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

Készítette: Nagyszénás, 2021. április 19.

.....
Medvegy Sándor
minőségtanúsító/tervező földmérő
ing.rend.min.sz.: 1552/1998
Kamarai terv.jog.szám: GD/04-112-99
F.ig.sz.: 6833

P.H.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Orosháza, 2021. ..... hó ..... nap.....
záradékoló

P.H.
(közt. fh.)

.....
ing.rend.min.száma

IVÁNYI ÉPÍTŐMESTER KFT.
E-mail: info@ivanyiepitomester.hu www.ivanyiepitomester.hu

Orosháza Város Polgármesteri Hivatal
5900 Orosháza
Szabadság tér 4-6.
Tel: 68/413-022, fax: 411-545

Dávid Zoltán Úr részére!

Tárgy: **Orosháza, Juhász Gyula utcai telek, hrsz: 5097/1, telekvásárlási szándék nyilatkozat megismétlése**

Az Iványi Építőmester Kft. ismételten kinyilatkozza az Orosháza Város Polgármesteri Hivatal, illetve Dávid Zoltán polgármester úr felé, hogy az **Orosháza, Juhász Gyula utcai 5097/1 hrsz. telket a Bojtor István úrral történt egyeztetés, tárgyalás és helyszíni megtekintés után, hogy a nevezett telket megvásárolni kívánja.**

A Juhász Gyulai társasházak (Juhász Gyula 16, 18, 20, 22, 24) lakóinak a saját gépkocsijuk elhelyezése miatt garázsok építésére alkalmas teleknek gondoljuk.

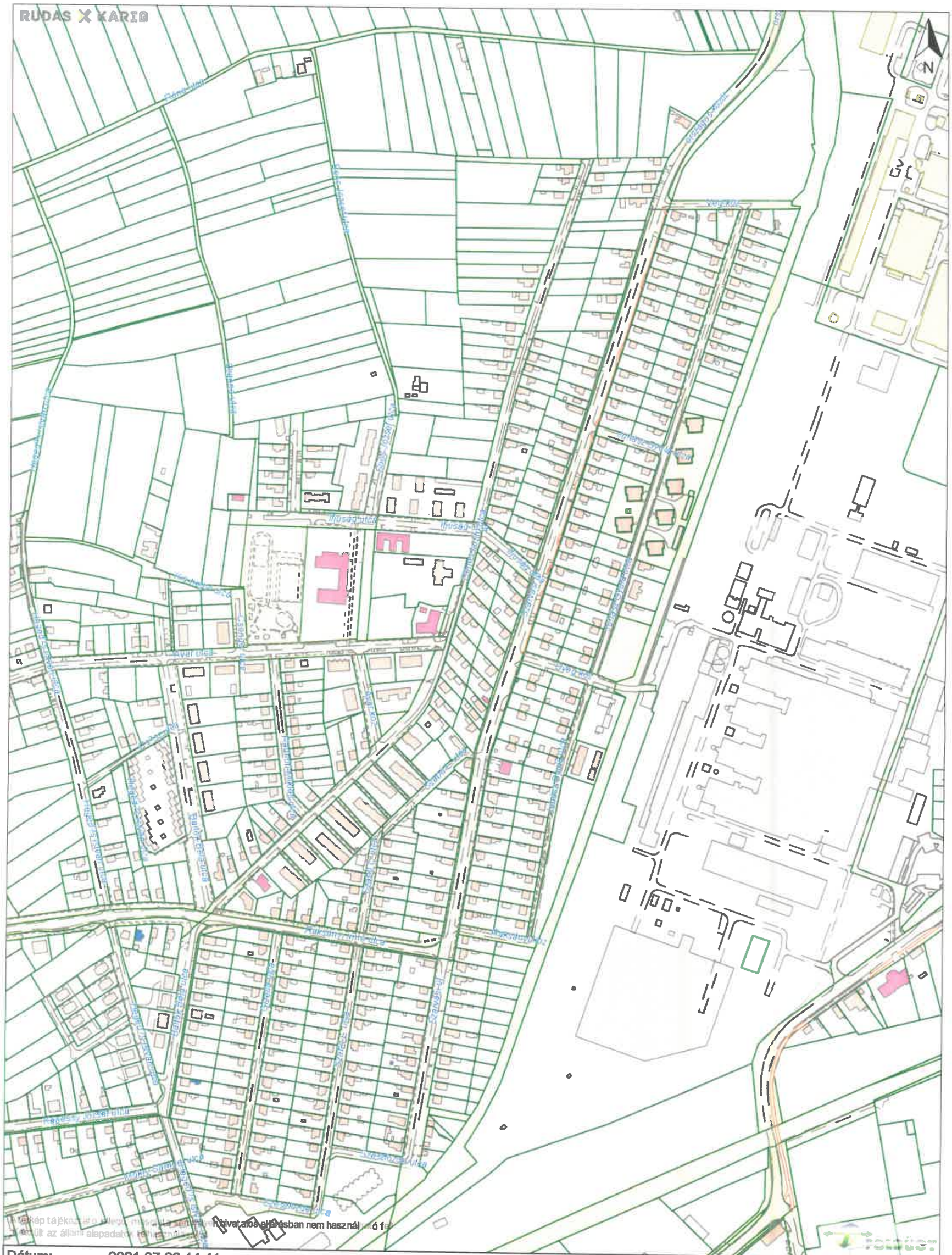
Nyilatkozatunkban közöljük, hogy a telek értékbecslési utáni értékét, azaz, nettó: 2.000.000.- Ft + 27 %-os áfa tartalmat, azaz **bruttó: 2.540.000.- Ft megfizetjük.** Továbbá nyilatkozzuk, hogy a felmerülő egyéb költséget is cégünk kifizeti.
Kérjük a Tisztelt Címet, hogy nyilatkozatunkat elfogadni szíveskedjen.

Köszönettel:

IVÁNYI ÉPÍTŐMESTER KFT.
5900 Orosháza, Deák F. u. 14-16. fsz. 1.
Telefon: 68/ 418-179
Adószám: 12562091-2-04

Iványi István
Ügyv. igazgató

Orosháza, 2021. július 26.



Dátum:	2021.07.22 14:41
Készítette:	OROSH17
Méretarány:	1:4000
Koordináta:	774634.36, 137866.54 - 775742.08, 139346.09
Megjegyzés:	