

Száma: HAJ/6493-16/2019.

Előkészítő: Nagy Ildikó önkormányzati és
vagyonhasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a 4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 31. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Timári Sándor és felesége Timári Sándorné Molnár Julianna (4080 Hajdúnánás, Soós Gábor u. 6/a.) tulajdonosok meghatalmazása által Dr. Lampé Zoltán ügyvéd – Dr. Lampé Ügyvédi Iroda, 4026 Debrecen, Piac utca 10. sz. I/1. sz.- kérelemmel fordult Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületéhez, melyben **felajánlja megvásárlásra** a 1/2 - 1/2 arányban **tulajdonukban lévő 4080 Hajdúnánás, 4912 hrsz. Bocskai u. 31. szám alatt található „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”** megjelölésű, **643 m² alapterületű belterületi házasingatlant 11.000.000.- Ft értékben.**

A tulajdonosok az ingatlant 2017-ben értékesíteni szeretnék volna, azonban a meghirdetett ingatlan új vevői szembesültek azzal, hogy az ingatlan újonnan nem beépíthető.

A kérelemmel érintett ingatlan a jelenleg hatályos Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati rendelet, illetve annak SZ-3/m2 számú Városcsopont szabályozási terv melléklete alapján új utcanyitásra van kiszabályozva. Ezen utcanyitás nem az elmúlt években került rögzítésre, már a 2004. évben hatályos településrendezési tervben is tervezett és kiszabályozott volt, amely így korlátozást jelent az ingatlan értékesítésében.



A tulajdonosok a jelenlegi ingatlan hasznosítást nem kívánják fenntartani, el kívánják adni az ingatlant. A rendezési tervben szereplő kötelező szabályozás alapján a tárgyi ingatlan teljes egészében érintett az utcanyitásban.

A szabályozás alapján a meglévő ingatlan hasznosítása eddig nem volt korlátozott, azonban a tulajdonosok eladási szándékát követően az ingatlan korlátozott hasznosítása azonnal jelentkezik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 27. § -a alapján a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

Az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján „ha **az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt).** Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.”

A rendezési tervben megjelölt cél az önkormányzat érdekkörébe tartozik, ezért a tulajdonos jelezte az ingatlan értékesítésére vonatkozó igényét.

A beépítési korlátozást az ingatlan tulajdoni lapján nem kellett feltüntetni, mert az nem építési tilalom.

A fentebb részletezettek alapján a tulajdonosok több alkalommal arra tettek javaslatot, hogy az ingatlant a tervezett utcanyitás céljából az önkormányzat vásárolja meg.

381/2017. (XI. 30.) számú Képviselő-testületi Határozat alapján folytatott tárgyalások során 2018. április 24-én elkészült a fent nevezett ingatlan szakértői véleménye. Ez alapján az ingatlan a városközponttól déli irányban, attól 800 m-re van, gyalogosan 10-15 percre érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége jó. Forgalmi értéke 10.630.000.-forintban lett meghatározva a Kulcsár Bt. véleménye alapján.

Javaslom a Képviselő-testület döntsön arról, hogy a felajánlott 4080 Hajdúnánás, 4912 hrsz. Bocskai u. 31.szám alatt található „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, 643 m² alapterületű belterületi házasingatlan megvásárlását a tulajdonosokkal történt egyeztetés alapján, 11.000.000, forint, azaz tizenegymillió forint összegért, az alábbi ütemezés szerint valósítsa meg:

1. vételárrész 2019. szeptember 30.: 6.000.000 forint, azaz hatmillió forint a felhalmozási célú tartalék terhére
2. vételárrész 2020. szeptember 30: 5.000.000 forint, azaz ötmillió forint 2020. évi költségvetésbe tervezve.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Timári Sándor és felesége Timári Sándorné Molnár Julianna (4080 Hajdúnánás, Soós Gábor u. 6/a.) tulajdonosok által 11.000.000.-

Ft eladási áron megvásárlásra felajánlott 4080 Hajdúnánás, 4912 hrsz. Bocskai u. 31.szám alatt található „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, 643 m² alapterületű belterületi házasingatlan tekintetében úgy határoz, hogy a tulajdonosok által ajánlott eladási árat elfogadja és az ingatlant megvásárolja.

A vételár két részletben történő megfizetésével az alábbiak szerint:

1. vételárrész 2019. szeptember 30.: 6.000.000 forint, azaz hatmillió forint, és
2. vételárrész 2020. szeptember 30: 5.000.000 forint, azaz ötmillió forint.

Felkéri a polgármestert, hogy a testület határozatáról a tulajdonosok képviselőjét, Dr. Lampé Zoltán ügyvédet tájékoztassa és az ingatlan adásvételével kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2019. március 15. - tájékoztatásra

2019. április 30. - szerződés megkötésére

Hajdúnánás, 2019. február 19.

Szólláth Tibor
polgármester