

Száma: 720-23/2016.

Előkészítő: Kónya Brigitta önkormányzati és
vagyonhasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:

Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok értékesítésére

A Családok Otthonteremtési Kedvezményének megjelenésével számos család kereste fel azzal hivatalunkat, hogy építési telket szeretnének vásárolni. A kedvezmények bevezetésével valószínűleg az építési kedv még tovább fog nőni a fiatal házaspárok körében, így célszerű gondolkodni abban, hogy az önkormányzat miként tudná segíteni ezen fiatalok lakáshoz jutását.

Korábban már felmerült annak igénye, hogy a Nyúl utcán lévő telkeket értékezzük lakásépítés céljára. A Nyúl utcán és környékén 29 db önkormányzati tulajdonú telek alkalmas lakóház építésére. Az ingatlanok értékesítésére már többféle koncepciót alakított ki a Képviselő-testület (pontosítási rendszer, önköltség számításos módszer), legutóbb pedig 2013. nyarán a Városfejlesztési Bizottság tárgyalta az ingatlanok beépítésének lehetőségét. Ekkor 7 tervezőirodát kértünk fel arra, hogy készítsen tervjavaslatot a 29 önkormányzati ingatlan beépítéséhez a hajdúsági hagyományokra jellemző lakóépületek tervezésére vonatkozóan. A 91/2013. (VI. 25) számú Határozatával – főépítési vélemény alapján – a Bizottság úgy döntött, hogy a Hajdúnánásra és a hajdúságra jellemző ajánlati terv készítésére és ezen ajánlati tervek felhasználásával építési engedélyezési tervek beszerzésre, a Hajdúnánás Nyúl – Eszlári - Róka - Brassai Károly utcák által határolt telektömbben lévő önkormányzati tulajdonú 29 db ingatlan beépítéséhez benyújtott változatok közül – módosítással – 3 tervezőiroda terveit javasolta elfogadásra, melyből a Képviselő-testület 71/2014. (III. 27.) számú Határozatával a NÁNA Építész Stúdió Bt. vázlattervét találta érdemesnek a tömbbeépítés kidolgozásához. Így értékesítés esetén a vételár már tartalmazni fogja a bejelentési terv költségeit, ezzel is biztosítva a fiataloknak a kedvezményes lakáshoz jutás lehetőségét.

Annak elkerülése érdekében, hogy a családalapítás támogatása és az elvándorlás megakadályozása miatt kedvezményekkel eladásra kínált ingatlanokat ne spekulációs céllal vásárolják meg, kiköthetjük a beépítési kötelezettséget az adásvételi szerződésben úgy, hogy a beruházást egy éven belül el kell kezdenie. Ez a kötelezettség az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal biztosítható. A beépítési kötelezettség végső határidejét nem érdemes meghatározni, hiszen az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. § (2)-(3) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

(2) a (1) bekezdés szerinti épületet a bejelentéstől számított tíz éven belül fel kell építeni és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől.

(3) Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem építették fel az (1) bekezdés szerinti épületet, az elkészült építményt le kell bontani.

További feltételek megállapítása az értékesítésnél véleményem szerint fölösleges, hiszen az beépítés szabályait az Étv., valamint a CSOK igénybevételének feltételeit a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet jelentősen leszabályozza.

A 29 ingatlan közül az előterjesztéshez mellékelt térképen pirossal jelölt 13 ingatlan van közművekkel ellátva, mely azonnal értékesíthető. Amennyiben 13-nál több jelentkező lesz az ingatlanokra, a 6601 és 6602 helyrajzi számú utakon fekvő telkek esetében is biztosítani kell az alapvető infrastruktúra kiépítését. Hivatalunk előzetesen megkezdte ennek költségeinek felmérését, és ez alapján Hajdúnánás Városi Önkormányzat vállalja és tervezi a következő évek költségvetéseibe a maradék 16 ingatlan közművesítését.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga.

Az ÖR. 10. § (3) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyakat csak a képviselő-testület által elfogadott szabályzatban előírt versenytárgyalás útján lehet értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, továbbá a hasznosítás jogát átengedni a legjobb ajánlatot tevő részére. A versenytárgyalást a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal bonyolítja le.

Annak érdekében, hogy a fiatal családok, építkezni vágyók lakáshoz jutását segítsük, illetve támogassuk a fiatalság helyben maradását, javaslom a Képviselő-testületnek, hogy döntsön az ingatlanok értékesítése mellett 1.000.000,-Ft+ÁFA/telek kiinduló licitár megjelölésével, mely összeg már tartalmazza a telekárón kívül az önkormányzat által biztosított bejelentési tervdokumentáció díját is. Így a vevőknek az önkormányzat által javasolt és elkészített tervek alapján kell beépíteniük az ingatlant.

Hivatalunk feltérképezte azon ingatlanok körét, amelyek lakásépítés céljára értékesíthetők lennének. Ezek közül a Nyúl utcai telkeket találtuk a legmegfelelőbbnek egy csendes, családi lakópark kialakítása céljára, így azokat célszerű kedvezményes áron értékesíteni. Városunkban több olyan telek is található azonban, amelyek szétszórtnak, a város különböző részein helyezkednek el. Javaslatom, hogy ezeket a piaci értéken hirdessük meg eladásra. Ilyen ingatlanok:

1. Bajcsy-Zsilinszky utca 4-8.

A 3 ingatlan a szintén önkormányzati tulajdonú 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám mögött helyezkedik el, területük átlagosan 1000 m². Ezeket a telkeket értékesíthetjük egészben – akár 3 lakásos társasház elhelyezésére – vagy megosztva is, ami által 6 db átlagosan 500 m² alapterületű ingatlant kapnánk, melyek elegendőek egy mai elvárásoknak megfelelő családi ház felépítéséhez.

2. Szabadság utca 780/19-21 hrsz.

Az ingatlanok 675 m² nagyságúak, a Szabadság utca folytatásaként kialakított kisutcában helyezkednek el.

3. Tiszavasvári utca 1584/9 hrsz.

Az ingatlan a Tiszavasvári utca – Klapka utca kereszteződésében található. A szomszédos ingatlanok a Tedej Zrt. tulajdonában vannak, azokkal együtt felkerítették, a tavalyi évben azonban a telek kiméretésre került, így annak pontos határai ismertek, területe 838 m².

4. Pázsit utca 1592/20 hrsz.

Az ingatlan a Pázsit utca végén, a házsor után helyezkedik el. Területénél fogva (5816 m²) alkalmas több építési telek kialakítására.

5. Pázsit utca 1612/1 hrsz.

A Pázsit utcai ingatlan 5586 m² alapterületű, jelenleg 2 hajdúnánási személy használja, viszont mérete és jellege alkalmas lakóépületek építésére.

6. Tedej, Tessedik Sámuel, Hajnal utca vége, összesen 25 db ingatlan

Az ingatlanok Tedej városrészen, a Hajnál utca és Tessedik Sámuel utca végén, közvetlenül a meglévő házsor mögött helyezkednek el. Területük 800-900 m² között van, jelenleg gyepes, nádas terület, az elmúlt évben a Start program keretében rendbetételre került.

7. Tedej, Nyár utca 6339/25-26 hrsz.

Az ingatlanok a 2015. évig elhanyagolt, náddal benőtt területet alkotta, azonban ez kivágásra került, így a Nyár utcai házsor végén tökéletesen alkalmas lakóház építésére.

A fentiekben megjelölt ingatlanok kivétel nélkül az önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonának részei, így az értékesítésükre szintén az ÖR. Nyúl utcai telkeknél hivatkozott rendelkezései az irányadók. Értébecslést ezekben az esetekben is készíttetni kell, melyet a

Képviselő-testület értékesítési szándékának kifejezése után kérünk meg az arra feljogosított társaságtól.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLATOK- at:

- I. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező hajdúnánási 6602/2-14, 6602/16, 6602/18-32 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani 1.000.000,-Ft+ÁFA/telek kiinduló licitár meghatározásával azzal a kikötéssel, hogy a vásárló az ingatlanokon a beépítést egy éven belül köteles megkezdeni az önkormányzat által biztosított tervek alapján.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződések aláírására.

Felélős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2016. február 05., ill. folyamatos – a pályázati felhívás megjelentetésére
2016. március 15., ill. folyamatos – az adásvételi szerződések aláírására

- II. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján kifejezi szándékát, hogy az alábbiakban felsorolt ingatlanokat értékesíteni kívánja: 4823, 4824, 4827, 780/19-21, 1584/9, 1612/1, 6442-6445, 6448-6451, 6462-6466, 6468-6472, 6480-6486, 6399/25-26.

Felkéri a polgármestert, hogy az értébecslések elkészülte után újra terjessze a Képviselő-testület elé az ingatlanok értékesítésének feltételeit.

Felélős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2016. március 31.

Hajdúnánás, 2016. január 22.

Szólláth Tibor
polgármester