

Száma: 9-9/2008.

Előkészítők: Dr. Éles András polgármester,
Füz Péterné és Kántor József
vagyonkezelési és hasznosítási ügyintézők
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

ELŐTERJESZTÉS
a hasznosítható önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképes
ingatlanokkal kapcsolatban

A Pénzügyi Bizottság a költségvetés tárgyalásakor megfogalmazta azon szándékát, hogy meg kívánja vizsgálni az önkormányzat tulajdonát képező forgalomképes ingatlanvagyon hasznosítását. A bizottság márciusi ülésére előterjesztés készült, amely kimutatta az önkormányzat tulajdonában álló teljes forgalomképes ingatlanvagyon. Ezen az ülésén a bizottság azt kérte, hogy csak egyes nagy értékű, értékesíthető ingatlanokról kapjon részletes, értékbecslést is tartalmazó kimutatást. Áprilisi ülésén ezt tárgyalta meg a bizottság és a 79/2008. (IV. 21.) számú PB Határozattal az alábbi döntéseket hozta:

A bizottság 6 igen szavazattal - egyhangúlag - állást foglalt abban, hogy javasolja a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felé az alábbi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítését:

- Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti ingatlan, 3553. hrsz.,
- Hajdúnánás, Bocskai u. 20. szám alatti ingatlan, 3554. hrsz.,
- Hajdúnánás, Dorogi u. 5. szám alatti ingatlan, 3469. hrsz.,
- Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti ingatlan, 3468. hrsz.,
- Hajdúnánás, Fürdő u. mellett, 5381/3 hrsz.,
- Hajdúnánás, Tiszavasvári u. mellett, 0124/29 hrsz.

A bizottság javasolja továbbá, hogy a fenti ingatlanok forgalmi értéke pályáztatás útján, ingatlanforgalmi értékbecslővel kerüljön meghatározásra.

Ezt a javaslatot azért nem támogatom, mert jelentős költséggel járna, miközben megfelelő szakember van a Polgármesteri Hivatal alkalmazottai között is.

A képviselő-testület áprilisi ülésére készüljön előterjesztés a hasznosításra javasolt ingatlanokról, a felértékelés módjáról, a két ülés közötti időszakban pedig az ingatlanok felértékelése történjen meg és a májusi ülésre a felértékelések alapján készüljön javaslat a konkrét hasznosításra vonatkozóan.

A képviselő-testület áprilisi ülésén megismerte a bizottság fenti döntését és a 160/2008. (IV. 24.) számú Képviselő-testületi Határozattal úgy határozott, hogy a témát - további előkészítés után - ismételten napirendjére kívánja tűzni.

A fentieknek megfelelően (kiegészítve a 3261. hrsz-ú ingatlan egy részével, mely a Bocskai István Általános Iskolához tartozik), az önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképes ingatlanokkal kapcsolatban a helyi építési szabályzat szerinti előírások, illetve a vonatkozó képviselő-testületi határozatok alapján az alábbiakról tájékoztatom a képviselő-testületet:

Megjegyzés: az ingatlan értékek beépíthető, közművesített, üres, használatba vehető és jogilag rendezett állapotra vonatkoznak!

1. HRSZ: 3468. (Nincs megosztva!), Hajdúnánás, Dorogi u. 7.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (továbbiakban: HÉSZ) szóló 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelete az alábbi szabályozást tartalmazza a fenti ingatlanra vonatkozóan:

„Vt-1 építési övezet

Településközpont (többszintes, laza beépítésű) vegyes terület

16. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú- hézagosan zárt sorú (előkert nélküli, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítés köti össze), illetve zárt sorú.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z é p í t é s i t e l e k						Építménye k legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsé ge %	
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-1 ^x	200	-	-	75	6-7,5**

A Vt-1^x övezetben, az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

(5) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(6) A telek területének min. 10 %-át zöldfelületként kell kialakítani.”

Egyéb információk:

Az ingatlan vegyes tulajdonú. Az engedély köteles építési és bontási munkákhoz a tulajdonos társak hozzájárulása szükséges. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat az 1208 m²-ből kb. 665 m²-rel rendelkezik, így ez a terület nagyság az ingatlanból leválasztható. Az így leválasztott terület nagyság a fentiekben meghatározott funkciójú épülettel építhető be, de a terület akár 3 építési telek kialakítására is elegendő.

További lakásüggyel kapcsolatos információk:

A Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti telken 1 db négy lakásból álló bérlakás és 1 db öt lakásból álló szükség lakás található. Mind a négy bérlakás önkényesen el lett foglalva. Az öt szükség lakásból négyben önkényes lakásfoglaló lakik, egybe, pedig végrehajtás útján lett beköltöztetve egy volt bérlő.

Az önkormányzati tulajdoni hányad értéke: cca.: 741 m² kb.: 20 MFt.

2. HRSZ: 3469., Hajdúnánás, Dorogi u. 5.

A HÉSZ szabályozása megegyezik a Dorogi u. 7. szám alattiaknál leírtakkal.

Egyéb információk:

Az épület funkciójának esetleges megváltoztatásakor, a fenti rendeletben szabályozott funkciókon belül kell megválasztani, úgy hogy egyéb hatósági előírásoknak a funkciónak meg kell felelnie. Az épületben akár több önálló rendeltetésű egység is kialakítható.

Értéke cca.: 30 MFt.

3. HRSZ: 3553., Hajdúnánás, Bocskai u. 18.

A hajdúnánási 3553. helyrajzi számú ingatlanon vegyes tulajdonban lévő két épület helyezkedik el. Az egyik épület a Jóbarát vendéglő. A Jóbarát vendéglő bontásáról a képviselő-testület korábban döntést hozott. A másik épület Bocskai u. 20. szám alatti ingatlanal közös telekhatáron az azon meglévő épülettel zárt sorúan elhelyezkedő üzlethelyiség. A tárgyi üzlethelyiség nem önkormányzatunk tulajdonát képezi Amennyiben a

Jóbarát vendéglő elbontásra kerül, úgy új épületet (a HÉSZ 17. § (2) bekezdésében foglalt rendeltetésű épületek bármelyik esetében) csak a meglévő üzlethelyiséggel egy épület tömegben lehet létesíteni, tekintettel arra, hogy ingatlanonként a HÉSZ 6. § (9) bekezdése értelmében egy épület, vagy egységesen megtervezett épülettömegben állhat csak. A rendezési terv az ingatlan mellett található Tinódi utca jelenlegi szélességéhez képest 10,00 méter széles utca kialakítását irányozza elő, ami azt jelenti, hogy a 694 m² területből kb 100 m² terület nagyság nem építhető be. A vegyes tulajdon miatt a bontási és az építési engedély megszerzéséhez a tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

Az ingatlan beépítési előírásait a HÉSZ 17. §-a tartalmazza az alábbiak szerint:

„Vt-2 építési övezet

Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes terület

17. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú, előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telkek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettség %	

Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-2 ^x	200	10	20	50	6,0 - 7,5*
------------------------------	-------------------	-----	----	----	----	------------

* Az övezetben, az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

(5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.”

Az ingatlan, amennyiben a vendéglő elbontásra kerül - az utca szélesítéséhez terület nagyság nélkül is - megosztható, úgy hogy az újonnan és a visszamaradó ingatlanoknak legalább 10,00 méter szélesnek 20,00 méter mélynek területének minimum 200 m²-nek meg kell lennie. Amennyiben az idegen tulajdonban lévő üzlethelyiség megmarad, úgy telekalakításnál figyelembe kell venni az építésügyi előírásokat, azaz épületnek építési helyen belül kell elhelyezkednie, a telek beépítési %-a nem haladhatja meg az 50 %-ot, a rendeltetésszerű használathoz biztosítottak kell a parkolóknak, illetve a telek területének 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

A 18. szám alatti lakás elbontása esetén figyelemmel kell lenni arra, hogy lakott önkormányzati lakások helyezkednek el az ingatlanon.

További lakásüggyel kapcsolatos információk:

A Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti telken 1 db háromlakásos földszintes lakóépület található. Az 1. és a 2. számú lakásban határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlők laknak, a 3. számú lakás, pedig önkényesen el lett foglalva. Elbontás esetén figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlőkkel szemben elhelyezési kötelezettsége van az önkormányzatnak. Ez az elhelyezés viszont jelenleg megoldhatatlan.

Az önkormányzati tulajdoni hányad értéke: cca.: 20 MFt.

4. HRSZ: 3554., Hajdúnánás, Bocskai u. 20.

A telek beépítésére és felhasználására a Vt-2 építési övezet fentiekben ismertetett előírásai vonatkoznak.

Az ingatlan értékesíthető, de az ingatlan értékesítéséből befolyó bevételt - az adományozó szándékainak megfelelően - kizárólag a Körösi Csoma Sándor Gimnázium és Szakközépiskola, Kollégium (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 29. szám) használhatja fel oktatási célra.

Előzetes véleményem szerint kereskedelmi egység céljára a terület ne értékesítse. Kérdés, hogy a vételárát más célra megfizetik-e.

Értéke cca.: 40 MFt.

5. HRSZ: 5381/3., Hajdúnánás, Fürdő u. mellett

A HÉSZ az alábbi szabályokat tartalmazza az ingatlan beépíthetőségére vonatkozóan:

34. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 22. § (1) bekezdése alapján olyan üdülőépületek, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastruktúráis ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) A övezetben állattartó épület – ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik, a lovasturizmust szolgáló istálló kivételével - és külön árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével nem helyezhető el.
- (3) A területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettség e %	
Szabadon álló	ÜÜ-1**	5000	-	-	30	12,5

Egyéb információ:

A telek tovább nem osztható.

Értéke cca.: 25 MFt.

6. HRSZ: 3261., Hajdúnánás, Dorogi u. mellett

A 78/2006. (IV. 20.) számú Képviselő-testületi Határozat már történt döntés a Bocskai István Általános Iskola működési területéhez tartozó 3261. helyrajzi számú, saját tulajdonú ingatlanából megközelítőleg 3.000-3.200 m² területrészt értékesítésére az alábbi feltételekkel:

- Induló licitár: 8.000,- Ft/m² + ÁFA,
- az értékesíteni kívánt területen lakóépület és - nagykereskedelmi tevékenység kivételével - a városrendezési terv szerint adott övezetben építhető rendeltetési egységek helyezhetők el,

- az értékesíteni kívánt területen minimum 6,0 m, maximum 7,5 m építménymagassággal, zárt- illetve hézagosan zárt beépítési formában építhető épület,
- a telek legfeljebb 50 %-ig építhető be,
- az önkormányzat visszavásárlási jogot köt ki, és az ingatlant visszavásárlás esetén 75%-os vételáron vásárolja vissza,
- a szerződés megkötésétől számított 1 éven belül új beruházás/létesítmény valósuljon meg az ingatlanon, ennek biztosítására a pályázónak 2 millió forint kauciót kell letétbe helyezni. Minden megkezdett hónap késedelme 500.000,-Ft elvesztését jelenti.

A képviselő-testület úgy döntött, hogy az ingatlanrész értékesítéséből befolyó bevételt kizárólag a Bocskai István Általános Iskola részére kívánja fordítani.

A HÉSZ alapján az ingatlan a Vt-2 építési övezetbe tartozik, melynek előírásai már a fentiekben lettek részletezve.

Egyéb információ:

A 3262. hrsz.-ú ingatlanon meglévő intézmény rendeltetésszerű használatához a jelenlegi 6500 m²-hez még további 3300-3500 m² szükséges a 3261. hrsz.-ú ingatlanon meglévő gyakorlókertből a sportpályák elhelyezkedésének figyelembevételével. Így a 3261. hrsz.-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási területéből 3000-3200 m² terület nagyságból lehetne építési telket kialakítani, mivel a Dorogi út szélesítése érdekében a 3261. hrsz.-ú telek Dorogi út felőli részéről a rendezési terv a Dorogi utca szélesítése érdekében 500 m²-es terület átcsatolását irányozza elő. Az így visszamaradó 3000-3200 m²-es területen, vagy a megosztott építési teleken a HÉSZ 17. § (2) bekezdése szerinti épületek elhelyezésére van lehetőség.

Amennyiben a képviselő-testület, úgy ítélné meg, hogy a 3000-3200 m² területet nem egybe, hanem telkenként kívánná értékesíteni, úgy a 10 m széles 20 m mély 200 m² építési telkek kialakítására is van lehetőség amennyiben a telkek közművesítettsége biztosítottá tehető. A fenti paraméterű telkek kialakítása esetén kb 10-12 telek alakítható ki. (Ez csak becült darab szám!)

Értéke cca.: 8.000,- Ft/m² + ÁFA (cca.: 24-25.60,-MFt)

7. HRSZ: 0124/29. Hajdúnánás, Tiszavasvári u. mellett

A HÉSZ alapján az ingatlan a Gksz-1 építési övezetbe tartozik.

„Gksz-1 építési övezet

Kereskedelmi, szolgáltató (általános) gazdasági terület

20. §

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
 - Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - Igazgatási és iroda épület
 - Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - Sportépítmény
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z é p í t é s i t e l e k						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	Gksz-1	1000	-	-	40	9,0

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.”

A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 4. § (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani, azaz a fő funkciót jelentő épület szerves részeként, kiszolgáló épület, építményrészként, saját ingatlanon belüli parkoló kialakítással.
- b) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- c) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- d) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

Egyéb információk:

A telkek tovább nem osztható, mivel a terület nagysága azt nem teszi lehetővé.

Értéke cca.: 10 MFt.

A felsoroltak figyelembe vételével várom a képviselő-testület véleményét arra vonatkozóan, hogy hol tartja kívánatosnak az Építési Szabályzat korlátozásán túl további korlátozást jelentő feltétel állítását. (Pl. kereskedelmi egységet nem szívesen látna a Bocskai úton.)

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T - ot:

- 1./ Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete - a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendeletének előírásai szerinti beépíthetőséggel - az alábbi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanoknak az értékesítését határozza el:
 - Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti ingatlan, 3553. hrsz.,
 - Hajdúnánás, Bocskai u. 20. szám alatti ingatlan, 3554. hrsz.,
 - Hajdúnánás, Dorogi u. 5. szám alatti ingatlan, 3469. hrsz.,
 - Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti ingatlan, 3468. hrsz.,
 - Hajdúnánás, Fürdő u. mellett, 5381/3 hrsz.,
 - Hajdúnánás, Tiszavasvári u. mellett, 0124/29 hrsz.,
 - Hajdúnánás, Dorogi u. mellett, 3261. hrsz-ból 3000-3200 m².

- 2./ A képviselő-testület elhatározza, hogy a fent megjelölt szempontok figyelembe vételével
 - A/ változat
 - a fenti ingatlanok felértékelését a Polgármesteri Hivatal ingatlan értékbecslésre jogosult szakembere végezze el.

 - B/ változat
 - a fenti ingatlanok felértékelésére ingatlanforgalmi értékbecslő pályázat útján kerüljön kiválasztásra.

Felkéri a polgármestert, hogy

A/ változat

a hivatalos felértékelések elkészítését követően az értékesítésre vonatkozó konkrét szempontrendszer kidolgozásáról és előterjesztéséről

B/ változat

pályázat kiírása esetén a pályázat kiírásáról és az ingatlanforgalmi értékbecslő kiválasztására vonatkozó előterjesztés készítéséről

gondoskodjon.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. június 19.

Hajdúnánás, 2008. május 15.

Dr. Éles András
polgármester