

**Előkészítő:** Kiss György Közgazdasági  
Iroda irodavezetője, Kántor József  
vagyonkezelési és hasznosítási ügyintéző  
**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

## **ELŐTERJESZTÉS**

*a különböző önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítására kidolgozott feltételrendszerek  
elfogadására*

### **1.**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 244/2008. (VI. 30.) számú Képviselő-testületi Határozatában - 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 - különböző, az alábbiakban felsorolt önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok, ingatlanrészek értékesítését határozta el:

- Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti (hrsz.: 3553.) ingatlanrészt 20 mFt kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Bocskai u. 20. szám alatti (hrsz.: 3554.) ingatlant 40 mFt kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Fürdő u. melletti (hrsz.: 5381/3.) ingatlant 25 mFt + ÁFA kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Tiszavasvári u. melletti (hrsz.: 0124/29.) ingatlant 10 mFt + ÁFA kiinduló licitáron.

A képviselő-testület az ingatlanok értékesítéséhez a következő általános értékesítési feltételeket határozta meg:

- az ingatlan hasznosítási céljaként építési beruházás legyen meghatározva;
- a pályázó köteles előre tájékozódni az adott ingatlan beépíthetősége felől;
- a pályázónak a szerződés aláírásától számított 3 éven belül meg kell valósítania a beruházást, - melynek megvalósulását használatbavételi engedéllyel kell igazolnia - méltányosság nem gyakorolható;
- amennyiben a beruházás nem készül el, úgy az önkormányzatot visszavásárlási jog illeti meg a versenytárgyaláson kialakult, szerződésben rögzített vételáron;
- a nyertes pályázó a vételárat az adásvételi szerződéssel egyidejűleg átutalással köteles megfizetni az önkormányzati számlaszámra;
- a tulajdonjog átruházással kapcsolatos összes költség a vevőt terheli;
- a kiíró fenntartja jogát, hogy a pályázati kiírásnak nem megfelelő ajánlatok beérkezése esetén nem hirdet eredményt.

A képviselő-testület a fentiekben vázolt általános feltételek kikötése mellett az alábbi ingatlanok vonatkozásában a következő specifikus feltételeket határozta meg:

Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti, 3553. hrsz-ú ingatlanrész:

- kereskedelmi egység (üzlet, üzletközpont) létesítése céljára nem értékesíthető.

Hajdúnánás, Bocskai u. 20. szám alatti, 3554. hrsz-ú ingatlan:

- kereskedelmi egység (üzlet, üzletközpont) létesítése céljára nem értékesíthető.

Hajdúnánás, Fürdő u. mellett, 5381/3. hrsz-ú ingatlan:

- szálláshely és fürdőhöz kapcsolódó szolgáltatások elhelyezése céljából értékesíthető, (alternatívaként megemlíthető a temető felszámolása, felparcellázása).

Hajdúnánás, Tiszavasvári u. mellett, 0124/29. hrsz-ú ingatlan:

- szabad felhasználásra, ipari vagy kereskedelmi létesítmény elhelyezése céljából értékesíthető;
- előnyt élvez az a pályázó, amelyik egy tömbben kívánja megvásárolni a szomszédos, magántulajdonban lévő 1586. hrsz-ú ingatlannal.

A pályázati felhívás közzététele a határozatban előírtak szerint megtörtént. Egy pályázat került benyújtásra a Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti, 3553. hrsz-ú, ingatlannak az önkormányzati tulajdonban lévő részére, Aszalós László 4080 Hajdúnánás, Jókai u. 5. szám alatti lakos személyében, aki később visszavonta a pályázatát.

A 324/2008. (IX. 11.) számú Képviselő-testületi Határozatban a képviselő-testület megerősítve a 244/2008. (VI. 30.) számú Képviselő-testületi Határozatában foglaltakat a fentiekben felsorolt önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok, ingatlanrészek értékesítését határozta el az alábbi kiegészítéssel és feladat-meghatározással:

- Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti (hrsz.: 3553.) ingatlanrész: megvizsgálni a megosztás lehetőségét, és az épületben tulajdonnal rendelkező magánszemély elővásárlási jogának kérdését.
- Hajdúnánás, Bocskai u. 20. szám alatti (hrsz.: 3554.) ingatlan: a rendezési tervben előírt feltételekkel meghirdetni azzal, hogy lakás, iroda és átlagos méretű üzlethelyiség építhető, de szuper- és hipermarket nem.

A határozatban foglaltak szerint megvizsgáltuk a Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti ingatlant és az alábbiakat állapítottuk meg:

- A földrészlet Hajdúnánás Város Helyi Építési Szabályzatának előírásai szerint megosztható.
- Az ingatlanból tulajdonnal rendelkezőknek nincs elővásárlási joga, mivel társasház esetén az elővásárlási jogot a társasház alapító okiratban kell rögzíteni és ez az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzésre kerül, azonban ebben az esetben az alapító okiratban elővásárlási jog nem került rögzítésre.

## 2.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 245/2008. (VI. 30.) számú Képviselő-testületi Határozatban elhatározta, hogy a Hajdúnánás, Dorogi u. 5. szám alatti, 3469. hrsz-ú ingatlant és a Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti, 3468. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt nem értékesítés útján kívánja hasznosítani, hanem olyan funkcióra találni bérlet, aki az épület jelenlegi arculatát megtartva, felújítva hasznosítja.

A pályázati felhívás közzététele megtörtént, pályázat nem került benyújtásra. A Dorogi u. 5. szám alatti ingatlan megvételére volt egy érdeklődő, mely kérelmet a szeptemberi ülésén megismerte a képviselő-testület.

A 321/2008. (IX. 11.) számú Képviselő-testületi Határozattal a képviselő-testület a fenti határozat hatályon kívül helyezéséről és a Hajdúnánás, Dorogi u. 5. szám alatti, 3469. hrsz-ú ingatlan és a Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti, 3468. hrsz-ú ingatlannak az 55/100-ad részben az önkormányzat tulajdonában lévő részének - tudomásul véve, hogy a többi tulajdonostársnak elővásárlási joga van - értékesítés útján történő hasznosításáról döntött. A képviselő-testület a feltételek kidolgozására az októberi testületi ülésre felkérte a polgármestert, az alábbi szempontok figyelembevételével:

- a rendezési terv előírásait figyelembe kell venni;

- előnyt élvez az a pályázó, akinek a hagyományos hajdú építkezés jelei, vagy motívumai az építkezés megvalósításában visszaköszönnek, illetve az, aki látványtervet nyújt be.

Az ingatlanok felértékelése a képviselő-testület júniusi ülésére elkészült, az akkor megállapított értékesítési árakat (ÁFA - nélkül) javasolom elfogadásra:

- Hajdúnánás, Dorogi u. 5. szám alatti ingatlan: 30 mFt;
- Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti ingatlanrész: 20 mFt.

Az értékesítési feltételeket az előterjesztés 1. pontjában felsorolt ingatlanok általános értékesítési feltételeivel megegyezően javasolom megállapítani, kiegészítve az alábbi specifikus feltétellel:

- előnyt élvez az a pályázó, akinek a hagyományos hajdú építkezés jelei, vagy motívumai az építkezés megvalósításában visszaköszönnek, illetve az, aki látványtervet nyújt be.

A Dorogi u. 5. szám alatti ingatlannál a Hajdúnánási Cigány Kisebbségi Önkormányzat elhelyezése kötelező, a Vöröskereszt és a Fehér Bot Alapítvány elhelyezése önként vállalt önkormányzati feladat.

### 3.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 246/2008. (VI. 30.) számú Képviselő-testületi Határozatban elhatározta, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő Hajdúnánás, Dorogi u. melletti, 3261. hrsz-ú ingatlant elsődlegesen családi ház építésére alkalmas telekként kívánja értékesíteni. A felhívás rövidített formában a Hajdú-bihari Hét című újságban, a Hajdúnánási Újságban, a Helyi Televízió képújságjában és az önkormányzat honlapján került közzétételre. A felhívásra egy jelentkező volt.

A tárgyi ingatlanrész a 78/2006. (IV. 20.) számú Képviselő-testületi Határozat alapján már volt értékesítésre meghirdetve tömbösített (társasház + üzletek) lakásépítés céljából 8.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA áron.

Az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek vizsgálata után hozta meg a Képviselő-testület a 322/2008. (IX. 11.) számú Képviselő-testületi Határozatát, melyben kimondja, hogy a szándékában áll a Hajdúnánás, Dorogi u. mellett, 3261. hrsz-ból 3000-3200 m<sup>2</sup> nagyságú területet ismételt értékesítésre meghirdetni, az alábbi feltételek figyelembevételével:

- az ingatlan 6 telekre történő megosztását, majd a felértékelést el kell végezni;
- legalább 3 egymás melletti telek kerüljön kialakításra, ezáltal az ingatlan egyoldalú beépítése megvalósulhat.

A Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda munkatársai megvizsgálták a Helyi Építési Szabályzat adta lehetőségeket, javaslatukat az alábbiak szerint összegezték.

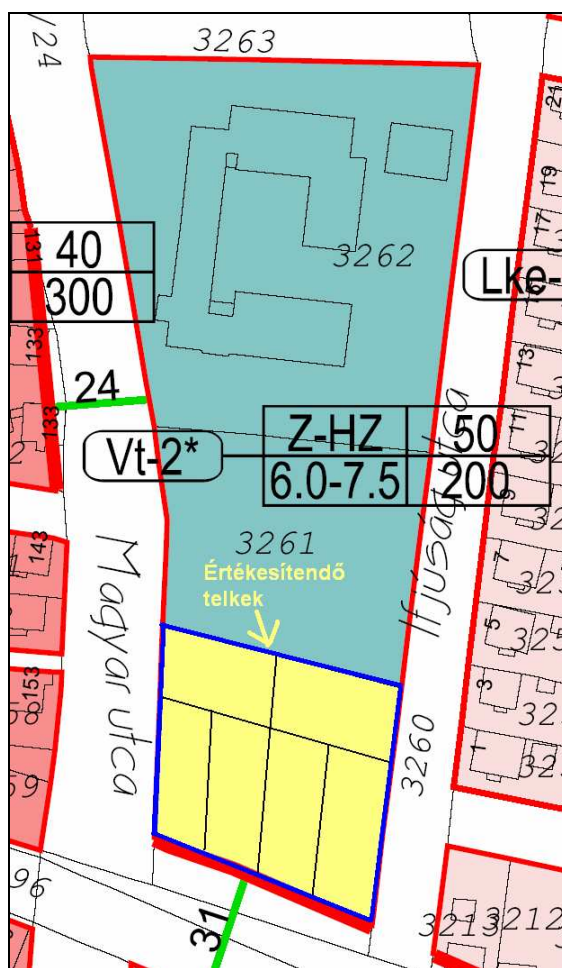
A telekalakításra szánt terület jelenleg a Bocskai Általános Iskola sporttelepe. Területe az iskolától külön helyrajzi számon van (3261 hrsz), nagysága: 7033 m<sup>2</sup>. Ebből kerül leválasztásra a beépítésre szánt kb. 2750 m<sup>2</sup> terület, továbbá a rendezési terv szerint az ingatlan déli részéből út céljára további kb. 500 m<sup>2</sup> kerül lejegyzésre. A HÉSZ alapján a földrészlet Vt-2x építési övezetbe sorolt (településközpont – közepes magasságú, intenzív beépítésű – vegyes terület). Az övezetben a HÉSZ 18. § (4) bekezdése a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, legnagyobb beépítettséget ill. építhető építménymagasságot az alábbiakban adja meg:

- beépítés módja – zárt-, hézagosan zárt sorú;
- legkisebb terület: 200 m<sup>2</sup>;
- legkisebb szélesség: 10 m;
- legkisebb mélység: 20 m;
- legnagyobb beépítettség: 50 %;

- előírt min-max. építménymagasság: 6,0-7,5 m

A fentiek figyelembevételével a telkek kialakítására a következő javaslatot tették:

A Dorogi út felől elhagyva a későbbi útszélesítésre szánt kb. 500 m<sup>2</sup>-nyi területet, négy telek kerülhet kialakításra a dorogi útra merőlegesen. Út felőli szélességük egyenként kb. 14,5 m, mélységük 26,5-38,5 m között változik. Az így kialakított telkek mögött a Magyar utcára illetve az Ifjúság utcára nézően 1-1 telket lehet kialakítani, 15-15 m szélességgel, 29 m mélységgel. A kialakuló telekméretek 400-500 m<sup>2</sup> nagyságúak. Az elegáns, zárt sorú beépítési mód a Hajdúdorog felől érkezőkre kedvezőbb benyomást tenne, mintha valamennyi kialakított telket a Magyar és az Ifjúság utcára fordítanánk.



Az építési telkek kiinduló licitáraként a 78/2006. (IV. 20.) számú Képviselő-testületi Határozatban megállapított 8.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA árat javaslom. Az értékesítés feltételeként javaslom meghatározni, hogy csak abban az esetben kerüljön sor az ingatlan megosztására és értékesítésére, ha a Dorogi u. felőli mind a négy telekre lesz a versenytárgyaláson nyertes pályázó.

Szeretném megjegyezni, hogy valószínűsíthetően nagyobb bevételt érünk el ezen ingatlan egészben történő értékesítésével. Lehet, hogy többszöri meghirdetés után érünk el eredményt, de a magasabb eladási ár érdekében ezt megfontolandónak tartom.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

### **Határozati javaslat**-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete figyelemmel a 321-322/2008. (IX. 11.) számú Képviselő-testületi Határozatokra, valamint a 324/2008. (IX. 11.) számú Képviselő-testületi

Határozatra - 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 - különböző, az alábbiakban felsorolt önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok, ingatlanrészek értékesítését határozza el:

- Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti (hrsz.: 3553.) 494 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt 20 mFt kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Bocskai u. 20. szám alatti (hrsz.: 3554.) 2515 m<sup>2</sup> területű ingatlant 40 mFt kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Fürdő u. melletti, (hrsz.:5381/3.) 7100 m<sup>2</sup> területű ingatlant 25 mFt + ÁFA kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Tiszavasvári u. mellett, (hrsz.: 0124/29.) 1.8730 m<sup>2</sup> területű ingatlant 10 mFt + ÁFA kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Dorogi u. 5. szám alatti (hrsz.: 3469.) 799 m<sup>2</sup> területű ingatlant 30 mFt kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti (hrsz.: 3468.) 664 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt 20 mFt kiinduló licitáron;
- Hajdúnánás, Dorogi u. mellett (hrsz.: 3261.) kb. 2750 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészen 6 db építési telket 8.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA kiinduló licitáron.

A képviselő-testület az ingatlanok értékesítéséhez a következő általános értékesítési feltételeket határozza meg:

- az ingatlan hasznosítási céljaként építési beruházás legyen meghatározva;
- a pályázó köteles előre tájékozódni az adott ingatlan beépíthetősége felől;
- a pályázónak a szerződés aláírásától számított 3 éven belül meg kell valósítania a beruházást, - melynek megvalósulását használatbavételi engedéllyel kell igazolnia - méltányosság nem gyakorolható;
- amennyiben a beruházás nem készül el, úgy az önkormányzatot visszavásárlási jog illeti meg a versenytárgyaláson kialakult, szerződésben rögzített vételáron;
- a pályázat benyújtásával egy időben a kiinduló licitár 10 %-át bánatpénzként az önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára (11738077-15372662) kell átutalni, 500 eFt alatti összegnél a Polgármesteri Hivatal pénztárába befizetni, a nyertes pályázónál ez az összeg beszámít a vételárba;
- a nyertes pályázó a bánatpénzzel csökkentett vételárat az adásvételi szerződéssel egyidejűleg átutalással köteles megfizetni az önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára (11738077-15372662);
- a tulajdonjog átruházással kapcsolatos összes költség a vevőt terheli;
- a kiíró fenntartja jogát, hogy a pályázati kiírásnak nem megfelelő ajánlatok beérkezése esetén nem hirdet eredményt.

A képviselő-testület a fentiekben vázolt általános feltételek kikötése mellett az alábbi ingatlanok vonatkozásában a következő specifikus feltételeket határozza meg:

Hajdúnánás, Bocskai u. 18. szám alatti, 3553. hrsz-ú ingatlanrész:

- a rendezési tervben előírt feltételekkel lakás, iroda. és átlagos méretű üzlethelyiség építhető, de szuper- és hipermarket nem.

Hajdúnánás, Bocskai u. 20. szám alatti, 3554. hrsz-ú ingatlan:

- a rendezési tervben előírt feltételekkel lakás, iroda. és átlagos méretű üzlethelyiség építhető, de szuper- és hipermarket nem.

Hajdúnánás, Fürdő u. mellett, 5381/3. hrsz-ú ingatlan:

- szálláshely és fürdőhöz kapcsolódó szolgáltatások elhelyezése céljából értékesíthető, (alternatívaként megemlíthető a temető felszámolása, felparcellázása).

Hajdúnánás, Tiszavasvári u. mellett, 0124/29. hrsz-ú ingatlan:

- szabad felhasználásra, ipari vagy kereskedelmi létesítmény elhelyezése céljából értékesíthető;
- előnyt élvez az a pályázó, amelyik egy tömbben kívánja megvásárolni a szomszédos, magántulajdonban lévő 1586. hrsz-ú ingatlannal.

Hajdúnánás, Dorogi u. 5. szám alatti 3469. hrsz-ú ingatlan:

- előnyt élvez az a pályázó, akinek a hagyományos hajdú építkezés jelei, vagy motívumai az építkezés megvalósításában visszaköszönnek, illetve az, aki látványtervet nyújt be.

Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti 3468. hrsz-ú ingatlanrész:

- nincs megosztva, a többi tulajdonostársnak elővásárlási joga van.

Hajdúnánás, Dorogi u. mellett 3261. hrsz-ú ingatlanrész:

- csak abban az esetben kerül sor az ingatlan megosztására és értékesítésére, ha a Dorogi u. felőli mind a négy telekre lesz a versenytárgyaláson nyertes pályázó.

A pályázatok beérkezési határideje: 2008. november 24. 9,00 óra

A pályázat beadható személyesen a Polgármesteri Hivatal titkárságán, zárt borítékban „Pályázat a hajdúnánási ..... hrsz.-ú ingatlan/ingatlanrész megvásárlására” felirattal, zárt borítékban.

A pályázatok bontása: 2008. november 25. 14,00 óra

Versenytárgyalás, licitálás: 2008. november 27. 9,00 óra

A pályázati felhívást rövidített formában a Hajdú-bihari Hét című újságban, a Hajdúnánási Újságban, a Helyi Televízió képiújságjában és az önkormányzat honlapján kell közzétenni, a pályázók részére részletes kiírást, illetve pályázati egységcsomagot kell biztosítani. A pályázat legutolsó megjelenési időpontjától a pályázat benyújtására legalább 15 napnak kell rendelkezésre állnia.

A képviselő-testület javasolja a polgármester felé, hogy a pályázatok felbontására és a versenytárgyalás lebonyolítására, valamint a pályázatok értékelésére az alábbi összetételű munkacsoportot kérje fel:

- Szólláth Tibor képviselő,
- Kállai Sándor képviselő,
- Balogh Zsigmond képviselő.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázatoknak az előkészítő munkacsoport általi értékelését követően, a legkedvezőbb ajánlatot adott pályázóval a kiírt feltételeknek megfelelően kötendő adás-vételi szerződés ajánlott tervezetét a soron következő képviselő-testületi ülésre mutassa be.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2008. november 10. - a pályázat megjelentetésére  
2008. január 31. - a szerződés megkötésére

Hajdúnánás, 2008. október 8.

**Dr. Éles András**  
polgármester