

Száma: 15364-32/2017.

Előkészítők: Kissné Barta Piroska
Városfejlesztési és Üzemeltetési iroda
irodavezetője és Kulcsár Mária önkormányzati
és vagyonhasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

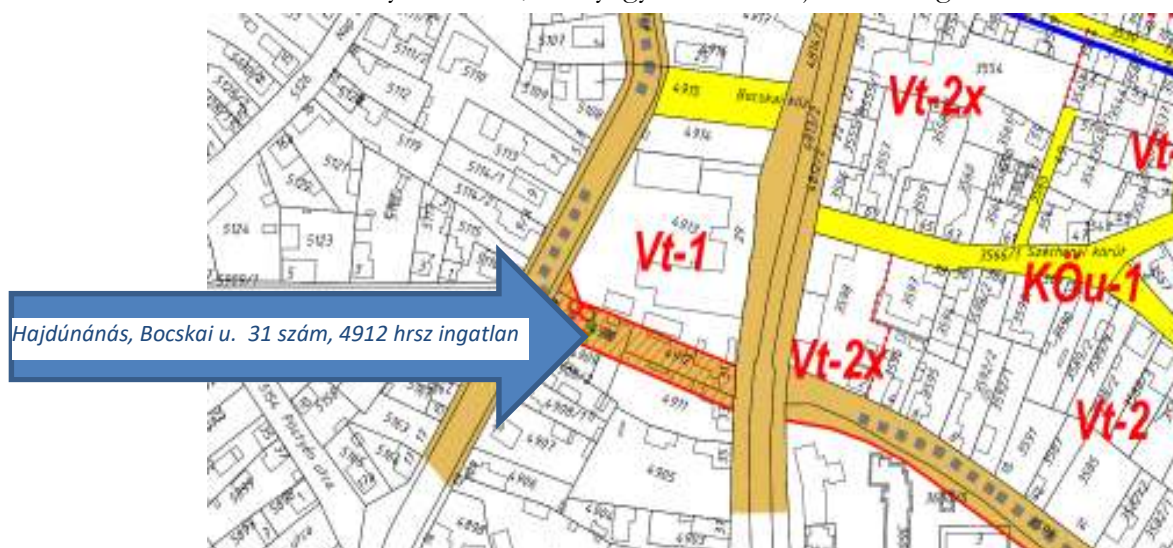
ELŐTERJESZTÉS

Timári Sándor és felesége Timári Sándorné Molnár Julianna (4080 Hajdúnánás, Soós Gábor u.6/a. szám) kérelméhez

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.- *mellékelten* előterjesztett kérelemmel fordult Szólláth Tibor polgármester és 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 a közelmúltban az ingatlant értékesíteni szerették 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 Városház központ 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.



Részlet a Városház központ szabályozási tervéből

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.) 17. § -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 megvételére vonatkozó igényét.

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

A fentebb részletezettek alapján a tulajdonosok most arra tettek javaslatot, hogy az ingatlant a tervezett utcanyitás céljából az önkormányzat vásárolja meg. A kérelmező az ajánlatára 30 napon belül várja az érdemi választ.

Az ingatlan üres, beköltözhető állapotú, 2017. október 26-án kelt OTP Bank NYRT nevére bejegyzett jelzálogjog az ingatlan nyilvántartásban 2017. novemberében törlésre került, így az már tehermentes, ezzel az adás vételi tárgyalások megkezdésének akadálya nincs.

Felhívom a Képviselő-testület figyelmét továbbá arra, hogy amennyiben a folyamatban lévő településfejlesztési eszközök megalapozó vizsgálata alapján a tárgyi kiszolgáló út kiszabályozásától elállna az Önkormányzat, akkor is vizsgálandónak ítélem az eladási ajánlatot, mivel az ingatlan megvásárlása nemcsak a tervezett utcanyitás miatt lehet indokolt, hanem a gimnázium területének bővítése is szükségessé válhat az elmúlt évek beépítése és az újonnan folyamatosan felmerülő fejlesztési igények miatt.

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 megvásárlásáról kezdjen tárgyalásokat az ingatlan tulajdonosaival.

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 értékben 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 tárgyalásokat kezdeményez a tulajdonosokkal az ingatlan megvásárlásáról.

Felkéri a polgármestert a tárgyalások lebonyolítására, kéri továbbá, hogy annak eredményéről a képviselő-testületet tájékoztassa.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2018. január 31.

Hajdúnánás, 2017. november 22.

Szólláth Tibor
polgármester