

ELŐTERJESZTÉS

a Hajdúsámson-Sámsonkert 0498 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesítése tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

L Lajos szám alatti lakos azzal a kéressel fordult Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy az önkormányzat tulajdonában álló, 0498 hrsz-ú ingatlanból egy meghatározott ingatlanrész részére értékesíteni szíveskedjen annak érdekében, hogy a kérelmével érintett telkein lévő szerkezetkész lakóépületei és alapozásig- és lábazati szintig elkészített lakóépületei a helyi építési előírásoknak maradéktalanul megfelelhessenek, és forgalomképességük ne csökkenjen.

Beadványának előzménye és annak tartalma:

- Kérelmező 1992. május 12. napján a 4251 Hajdúsámson-Sámsonkert, Szűcs utcában található, Rákóczi Mgtsz. tulajdonában lévő 01112 hrsz.-ból kiadott 0521/20 hrsz-ú, akkor még szántóföldként nyilvántartott területre kárpótlásként tulajdonjogot szerzett.
- A Rákóczi Mgtsz. megbízásából a terület kimérésre került, a telekhatár betonoszlopokkal került megjelölésre, mely a mai napig megtalálható.
- A 2003. évben a terület átminősítésre, valamint megosztásra került.
- A kérelmező akkori földmérője a Rákóczi Mgtsz. által megadott mérési pontokat használva 5 telket alakított ki, a megosztás a Földhivatalban átvezetésre került.
- A 2004. évben jogerős építési engedélyt szereztek több épületre. A területre vonatkozó rendezési terv módosítását (lakóterületbe sorolás) követően újabb telekalakítást hajtottak végre, így a kialakult telkek száma 7 db lett, két telken egy-egy szerkezetkész családi ház áll. A másik telken egy lábazatiig elkészül épületrész.
- Az ingatlanokat az elmúlt időszakban eladásra hirdették, a könnyebb értékesíthetőség érdekében tovább akarták osztani a telkeket, melynek során tudomást szereztek jelenlegi földmérőjüktől, hogy a jelenlegi földmérés szerint a telekhatárok nem ott vannak, ahol tudták és birtokolják a területeket.

A kérelemben foglaltak szerint az ingatlanok tulajdonosa a kérelmével érintett ingatlanokat (0521/37, 0521/39, 0521/40, 0521/41, 0521/42, 0521/43, 0521/44 hrsz.) az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérően használja, birtokolja.

Hivatalunk 2016. február 17. napján megkereste a földrészletekkel határos Hajdúsámson-Sámsonkert, Szűcs utca korábbi útépítési tervezési dokumentációját készítő tervezőt, hogy nyilatkozzon, hogy a tervezett út nyomvonala módosítható-e olyan mértékben, hogy a tervezési szabályoknak, előírásoknak megfeleljen és az út nyomvonala a visszamaradó területen szabályosan elhelyezhető legyen.

A Hajdúsámson-Sámsonkert, Szűcs utca útépítési terveinek készítője nyilatkozott, hogy a 0498 hrsz-ú út területének csökkentése esetén is megvalósítható a tervezett út és tartozékainak szabályos elhelyezése.

Az ingatlanrész vételi szándékára vonatkozó kérelem benyújtásakor a 0498 hrsz-ú út tulajdoni lapján még a Rákóczi Mgtsz f.a. földhasználati joga volt bejegyezve. Ezzel összefüggésben 2016. február 22. napján megkerestük Dr. Kiss Miklós ügyvéd urat, hogy az adás-vétel lehetőségéről tájékoztasson. Ügyvéd úr tájékoztatott arról, hogy a Rákóczi Mgtsz felszámolás alatt van, amikor az út az Önkormányzat tulajdonába kerül, akkor lesz „szerződő fél”. Mindezekről az ügyfelet értesítettük.

Önkormányzatunk felvette a kapcsolatot - 2016. május 9. napján - a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályával annak érdekében, hogy az út mielőbb az Önkormányzat tulajdonába kerülhessen. Az út Önkormányzati tulajdonba kerülésének bejegyzése 2016. december közepén megtörtént.

Időközben Hajdúsámson Város Önkormányzatának lehetősége nyílt pályázatot benyújtani (VP6-7.2.1-7.4.1.2-16 számú „Külterületi helyi közutak fejlesztése, önkormányzati utak kezeléséhez, állapotjavításához, karbantartásához szükséges erő- és munkagépek beszerzése” elnevezésű) a Hajdúsámson-Sámsonkert, Szűcs utca útépítésére és stabilizálására, melyről a Képviselő-testület döntést hozott a 2016. december 15. napján tartott ülésén.

A telekvásárlással kapcsolatos telekalakítási eljáráshoz szükséges vázrajzok, iratok elkészítése és a szabályos állapot kialakításához szükséges földterület mértékének pontos meghatározása érdekében földmérő került felkérésre.

A földmérő ajánlatát az alábbiak szerint adta meg:

Földmérés díja: 30 000 Ft/hrs., telekalakítási eljárási díj: 12.000 Ft/hrs., ingatlan-nyilvántartási kérelem díja: 6 600 Ft/hrs. Előzetes egyeztetések során kérelmező nyilatkozatot tett, hogy földmérési munkadíj megfizetését vállalja.

A földmérő előzetes változási helyszínrajzot készített, melyet 2017. május 3. napján rendelkezésünkre bocsájtott. A változási vázrajzból megállapítható, hogy kérelmező által megvásárolni kívánt szükséges terület mértéke 701 m².

A rendelkezésünkre álló változási vázrajzot az út terv készítőjének rendelkezésére bocsájtottuk, hogy a korábban adott nyilatkozatát erősítse meg, vagy vizsgálja felül annak érdekében, hogy az ingatlanrész értékesítése után a tervezett útépités megvalósítható legyen. Ismételten kértük az utas tervezőt arra, hogy vizsgálata terjedjen ki arra, hogy a kérelemben foglaltak teljesítése esetén is a tervezett út és tartozékai megépíthetőek legyen.

A 2017. január 4-én elkészült tervdokumentáció szerint az út tervezője igyekezett tartani a jelenleg kialakult utat, ugyanakkor megtartani hosszú távon a fejlesztés lehetőségét is az út bal oldalán (azaz a szemközti oldalon), hogy a közvilágítás mellett szabványos járda kialakításának lehetősége is biztosítva legyen.

„A tervezett út teljes hosszán 5,50 méter, szegély nélküli kialakítással, változó szélességű padkával kétirányú forgalomra alkalmas utcaszakaszt terveztünk. A Szűcs utca jobb oldalán meglévő szikkasztó árok található, mely megmarad”.

A kérelemmel összefüggésben településtervező is felkérésre került, annak vizsgálására, hogy a településrendezési eszközök módosításával lehet-e javítani, illetve szabályossá tenni a kérelmező által elkészített épületek és épületrészek elhelyezését (oldalkert, előkert szabályozásával).

Településtervező szakmai javaslatát az alábbiak szerint adta meg:

„Az érintett szakaszon HÉSZ Szabályozási Terv oly módon kerüljön módosításra, hogy a meglévő épületek a valós tulajdonviszonyokat alapul véve, jogszerűen helyezkedjenek el. Az építési hely a telek utcai határvonaláig legyen szabályozva, azaz előkert nélküli beépítés legyen előírva. Az épületek építési helyen belüli elhelyezhetősége úgy legyen szabályozva, hogy az utcai épület elhelyezését meghatározó építési vonal utcai telekhatártól való távolsága 0- 5 méter között, szabadon legyen megválasztható. Fennmaradó probléma, hogy egy épület terasz része, benyúlik a valós tulajdonviszonyok szerinti közterületbe. Ez esetben az önkormányzat vagy visszabontatja a szóban forgó épületrészt, vagy az Szabályozási Terv módosításakor akkora pontosítást (kis módosítást) hajt végre ezen a szakaszon az közterület határ vonatkozásában (tervezett szabályozási vonal meghatározásával) hogy ez az egy épület is szabályosan helyezkedjen el.”

Kérelmező előzetes nyilatkozatai szerint a településrendezési eszközök módosításától függetlenül a számára szükséges ingatlan területet mindenképpen szeretné megvásárolni.

Fentiek figyelembevételével és kérelmező határozott szándékára tekintettel az érintett ingatlanrész értékesítéséhez ingatlan-értékbecslő került felkérésre, hogy az ingatlanrész értékével kapcsolatos értékbecslési szakvéleményét készítse el.

Ingatlanforgalmi értékbecslő 2017. május 10. napján érkezett „értékelési szakvéleménye” alapján a kérelemmel érintett ingatlanrész (701 m²) értékét az ingatlanforgalmi értékbecslő 785 000.- Ft, azaz hétszáznyolcvanötezer forint összegben határozta meg.

Amennyiben az Önkormányzat Képviselő-testülete – fentiek figyelembevételével – méltányosságból a földterület eladásához hozzájárul a kérelemben foglalt probléma megoldásához, abban az esetben is az alábbi feladatok elvégzése szükséges:

- 1./ Az adás-vételi szerződés megkötéséhez szükséges változási vázrajz- és helyszínrajz (telekalakítási dokumentáció) elkészítése és engedélyeztetése, a tervezett út dokumentációjával összhangban.
- 2./ A Szűcs utca művelési ága „Kivett saját használatú út”, mely az Önkormányzat törzsvagyonát képezi. Az értékesíteni kívánt terület művelési ágát meg kell változtatni.
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.
(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet
a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),

c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

A vagyongazdálkodás alapelve: a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

A törvény szerint üzleti vagyon: a nemzeti vagyon azon része, mely nem tartozik az önkormányzati vagyon esetén a törzsvagyonba.

Amennyiben az útból „átadásra kerülő” terület a törzsvagyonból kikerül és üzleti vagyonná átsorolásáról dönt a Képviselő-testület, abban az esetben értékesíthető.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – elhatározza, hogy:

1./ a tulajdonában álló Hajdúsámson, 0498 hrsz-ú ingatlanból, telealakítási eljárással kialakításra kerülő 701 m² terület nagyságú részt a kialakítással egyidejűleg művelési ágában megváltoztatja,

2./ a telealakítási eljárással és művelési ág megváltoztatással kialakuló és kérelmező tulajdonában álló ingatlanokhoz csatolandó 701 m² területrészt az ingatlanszakértő által meghatározott 785 000.- Ft, azaz hétszáznyolcvanötezer forint forgalmi értéken értékesíti.

Az értékesítésre vonatkozóan az Önkormányzat adásvételi szerződést köt L Lajossal () a határozatban rögzítettek szerinti azzal, hogy a vevő a telealakítás engedélyezésével, ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel, művelési ág megváltoztatásával kapcsolatban felmerülő teljes költséget viseli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozatban foglaltak alapján a megállapodás aláírására, és felkéri a szükséges valamennyi intézkedés megtételére.

Határidő: 2017. augusztus 31.

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

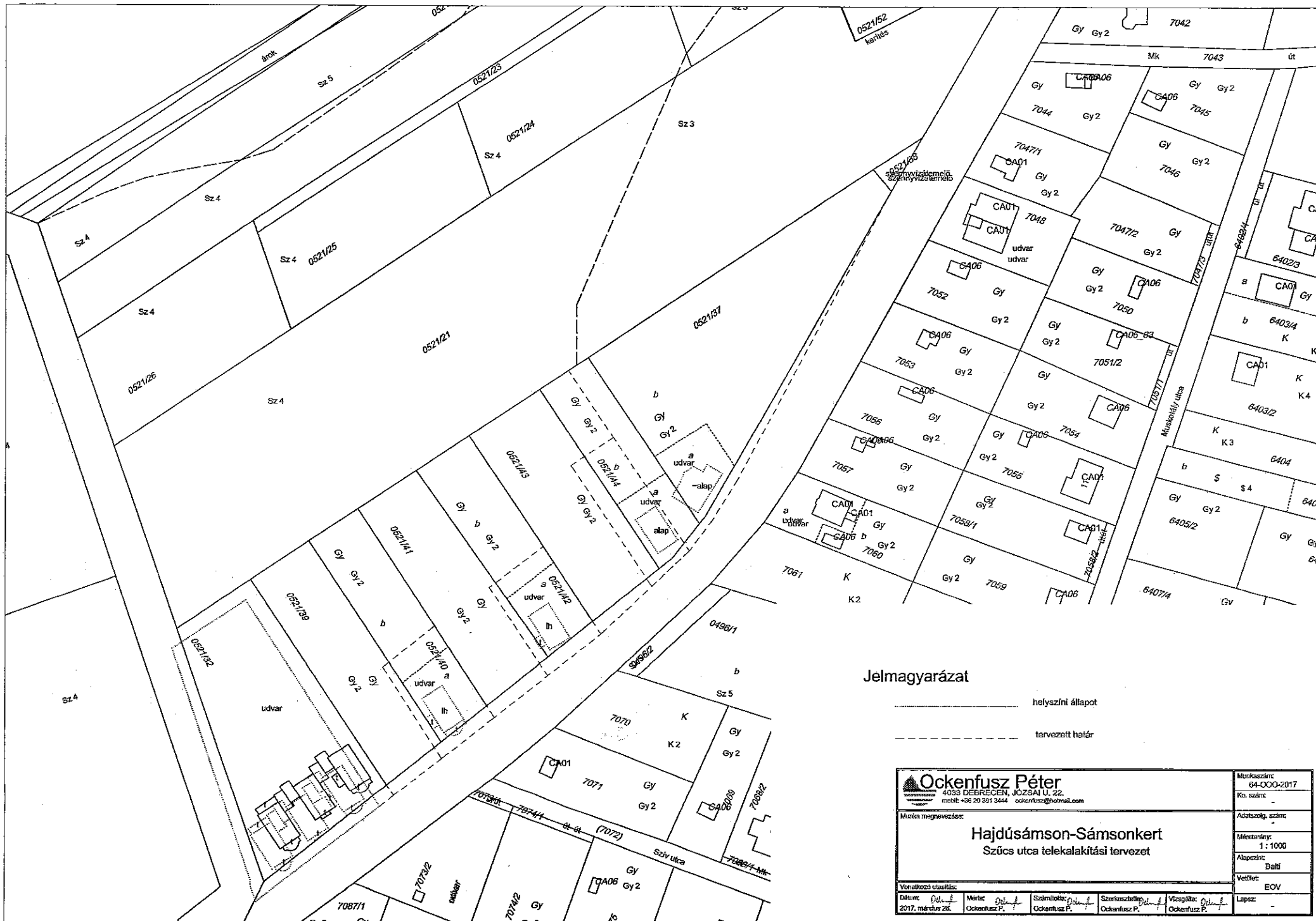
Hajdúsámson, 2017. május 18.



Antal Szabolcs
polgármester

A határozat elfogadásához minősített többség szükséges

Az előterjesztést készítette:	Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szökéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Bujdosóné Czirják Mariann osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Fekete Edina	
Jegyző:	Dr. Danku József	



Jelmagyarázat

- _____ helyszíni állapot
- tervezett határ

Ockenfusz Péter 4033 DEBRECEN, JOZSAI U. 22. mobil: +36 20 391 3444 ockenfusz@hotmail.com				Munkaszám: 64-000-2017 Ko. szám: -
Munka megnevezés: Hajdúsámson-Sámsonkert Szűcs utca telekalakítási tervzet				Adatszolg. szám: - Méretarány: 1:1000 Alapszín: Balfi Vetőlet: EO/V
Yonalkozó triasz: Dátum: <u>Déle</u> 2017. március 28.	Mérés: <u>Déle</u> Ockenfusz P.	Számítókészítés: <u>Déle</u> Ockenfusz P.	Szerkesztés: <u>Déle</u> Ockenfusz P.	Vizsgáló: <u>Déle</u> Ockenfusz P.
Lapszám: -			Lapsz: -	

HAJDÚSÁMSON

költerület

A munkát végző neve

Munkaszám: 64-OOH-2017

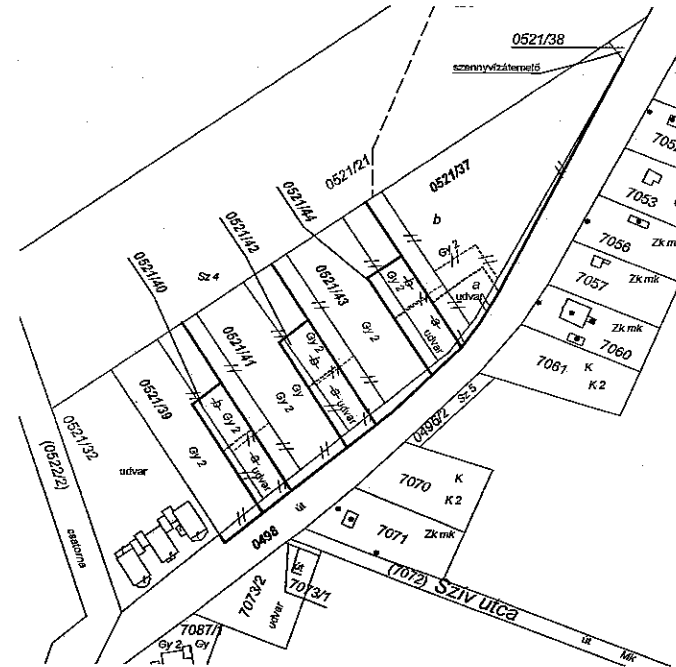
Adatszolgáltatás iktatószáma:

2-1405/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0498, 0521/37, /39, /40, /41, /42, /43, /44 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről
Méretarány=1:1000

Változás előtt						Változás után						Megj.		
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mln.o	Terület		Ak.	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mln.o	Terület		Ak.	
	jel	Műv.ág		ha	nm			jel	Műv.ág		ha			nm
0498		kivett, sh út	-	4	0028	0.00	0498		kivett, közút	-	4	6034	0.00	
0521/37			0		3858	8.71	0521/37			0		4651	10.46	
	a	kivett, udvar	-	0	0400	0.00		a	kivett, udvar	-	0	0400	0.00	
	b	gyümölcsös	2	0	3458	8.71		b	gyümölcsös	2	0	4151	10.46	
0521/39		gyümölcsös	2	0	1654	4.17	0521/39		gyümölcsös	2	0	1921	4.84	
0521/40			0		1353	2.40	0521/40		kivett, udvar és gyümölcsös	-	0	0707	0.00	
	a	kivett, udvar	-	0	0400	0.00								
	b	gyümölcsös	2	0	0953	2.40	0521/41		gyümölcsös	2	0	2502	6.31	
0521/41		gyümölcsös	2	0	1670	4.21	0521/42		kivett, udvar és gyümölcsös	-	0	0700	0.00	
0521/42			0		1331	2.35								
	a	kivett, udvar	-	0	0400	0.00	0521/43		gyümölcsös	2	0	2488	6.27	
	b	gyümölcsös	2	0	0931	2.35	0521/44		kivett, udvar és gyümölcsös	-	0	0700	0.00	
0521/43		gyümölcsös	2	0	1808	4.56								
0521/44			0		1194	2.00								
	a	kivett, udvar	-	0	0400	0.00								
	b	gyümölcsös	2	0	0794	2.00								
Osszesen:			5		2896	28.40	Ossz:			5		9603	0.00	községi gyűjtő -8707



Debrecen, 2017. április 24.

A változás akaratainknak megfelelően történt:

készítő

földmérő íg.száma: 2769/2007

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Debrecen, 2017. hó nap

P.H.

Záradékoló:.....

(Jár.Fh.) Ing.rend.min.sz.:.....

minőséget tanúsító

Ing.rend.min.sz.:.....

GDT:.....