

## ELŐTERJESZTÉS

Hajdúsámson városközpont beépítését szolgáló, az 1456/1 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban 4251 Hajdúsámson, Kossuth utca 5-9. szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

### Előzmények:

- Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 116/2017. (IV. 27.) öh. sz. határozata alapján elhatározta, hogy Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja megvalósítására, a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 5-9. sz. alatti, 1456/1 hrsz.-ú, Hajdúsámson Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlant versenyeztetési eljárás keretében értékesíteni kívánja.
- A pályázati felhívás 2017. május 8. napján közzétételre került, a pályázatok benyújtásának határideje 2017. június 7. napján 10.00 óra volt.
- A megjelölt határidőben 1 db pályázati anyag benyújtására került sor. A pályázat átvétele és bontása során a 3 főből álló Bontási Bizottság megállapította, hogy az ajánlat zárt, sértetlen csomagolásban érkezett, továbbá az ajánlat összeállítása az előírt formai követelményeknek megfelelően történt, a pályázó a szükséges nyilatkozatokat megtette, dokumentumokat benyújtotta (a pályázati kiírás mellékletét képező dokumentumok 2017. május 26. napján átvételre kerültek).
- A pályázati anyagoknak a jogszabályi előírásoknak, a pályázati kiírásnak, továbbá az építésügyi ágazati szabályoknak történő teljeskörű megfelelés biztosítása érdekében 7 főből álló Bíráló Bizottság a továbbiakban: (Bizottság) megalakítására került sor, mely rendelkezett a szükséges jogi és építészeti szakértelemmel.
- A Bizottság ülésére 2017. június 14. napján került sor. A Bizottság megállapította, hogy a megküldött pályázati anyag a pályázati kiírásnak megfelel, ezért a következőket javasolta a Képviselő-testület számára:
  - a benyújtott pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, a pályázati eljárást eredményesnek,
  - a benyújtott terveket elfogadásra alkalmasnak tartja azzal a módosítással, hogy a parkoló felőli homlokzaton a nyílások üvegezettek legyenek és a templom melletti gyalogút térburkolatával megegyező térburkolat kerüljön kiépítésre annak É-i irányú meghosszabbításában,
  - javasolja a 401 m<sup>2</sup> terület értékesítését a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítását követően, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása mellett.
  - A pályázattal érintett terület és a templom közötti terület (beleértve a jelenlegi rendőrség ingatlanát is) későbbi fejlesztései során, a megfelelő gyalogos kapcsolat kialakítása és a tervezési terület déli részén kiépülő parkolók fásítását szükséges megoldani (a jelenlegi rendőrség telkének északi szélén – a parkolók mellett, olyan gyalogos sétányt javasolt kialakítani, amely a templom keleti oldalán létesülő tematikus parkot, az új beruházás kapcsán létesülő parkolókat és az új kereskedelmi létesítményt megfelelő módon összekapcsolja).
- Az ingatlan É-i telekhatárán a jogi és a valóságban meglévő telekhatárhoz kapcsolódó telekalakítási eljárás a 1456/1, valamint a 1464 hrsz.-ok vonatkozásában lefolytatásra, az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre került.
- A pályázati kiírásban szereplő, az ingatlanhoz kapcsolódó további 401 m<sup>2</sup> terület értékesítésére vonatkozóan (opcionális rész) a pályázó azt a nyilatkozatot tette, hogy ellenérték fejében a területet parkolóhelyek céljából meg kívánja vásárolni. A pályázati kiírás szerint: „A pályázó a fejlesztés tervezése során figyelembe veheti, hogy az önkormányzat a HÉSZ módosításával az ingatlanhoz kapcsolódó további 401 m<sup>2</sup> területet kíván ellenérték fejében biztosítani parkolóhelyek kialakítása céljából. Kizárólag abban az esetben, ha a HÉSZ módosítása nem valósítható meg és a többlet-terület nem alakítható ki, úgy az OTÉK 42. § (10) bekezdés d./ pontja alapján 10 db parkolóhely biztosítására van lehetőség.”

A terület értékesítésének előfeltétele a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása, a jelenleg 1462/3 hrsz-ú kivett közút művelési ágú földterület megosztása a 401 m<sup>2</sup> kialakítása céljából. Az 1462/3 hrsz-ú kivett közút művelési ágú és 1454/2 hrsz-ú kivett közterület művelési ágú, önkormányzati tulajdonban álló területek a beruházás megvalósítása érdekében – és egyéb pályázati támogatással való érintettségére is tekintettel - kiemelt fejlesztési terület az Önkormányzat számára.

- A pályázó az 5 000 000 Ft, azaz ötmillió forint összegű pályázati biztosítékot Hajdúsámson Város Önkormányzata számlaszámára átutalta. Továbbá vállalta, hogy az általa megajánlott vételár további összegét a hasznosítási javaslatában megajánlott és vállalt feltételek szerint az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül az önkormányzat részére megfizeti.

#### **Jogszabályi háttér:**

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján – összhangban Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2015. (VI. 2.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: vagyonrendelet) – törvényben, vagy 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 értékhatárt a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés b) és c) pontjai határozzák meg.
- Az ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdései alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.
- A vagyonrendelet 18. § rendelkezései alapján ingatlant csak ingatlanforgalmi szakértői értékbecslésre alapozva lehet értékesíteni. A törvényben meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű önkormányzati ingatlanok értékesítése esetén az államot mindenkit megelőző – műemlékek kivételével lakások és helyiségek esetén a bérlő, bérletárs, társbérlő, egyeneságbeili rokon, örökbefogadott gyermek elővásárlási jogát követő – elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek alapján a vagyonrendelet 18. § (7) bekezdésében meghatározott értékhatár bruttó 5 millió forint, azaz nettó ötmillió forint, mely összeget az ingatlan forgalmi értéke (nettó 59 418 000 Ft, azaz ötvenkilencmillió-négyszáztizennyolcezer forint, mely az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján a beépített ingatlan értékesítése vonatkozásában mentes az adó alól) meghaladja, ennek következtében az ingatlan tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatokat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

#### **1. Határozati javaslat:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a alapján – elhatározza, hogy Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja megvalósítására kiírt, a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 5-9. sz. alatti, 1456/1 hrsz.-ú, Hajdúsámson Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati eljárást eredményesnek nyilvánítja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázót a döntésről értesítse.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

#### **2. Határozati javaslat:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján – elhatározza, hogy Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja megvalósítására vonatkozó versenyeztetési eljárás nyerteseként a Sámsonpiac Korlátolt Felelősségű Társaságot (a továbbiakban: Sámsonpiac Kft, székhely: 2767 Tápiógyörgye, Gagarin utca 16., Cg.13-09-187406, adószám: 25958656-2-13, képviseli: Molnár Zoltán ügyvezető) hirdeti ki és a pályázat tárgyát képező, a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 5-9. sz. alatti, 1456/1 hrsz.-ú, Hajdúsámson Város Önkormányzatának tulajdonában álló,

5 080 m<sup>2</sup> területű ingatlant nettó 59 418 000 Ft, azaz ötvenkilencmillió-négyszáztizennyolcezer forint forgalmi értéken – a pályázati kiírásban és mellékleteiben szereplő elővásárlási- és visszavásárlási jog fenntartásával – a Sámsonpiac Kft. részére értékesíti.

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdései alapján – felkéri továbbá a polgármestert, hogy az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése vonatkozásában az állami elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szervet – a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdésére tekintettel – keresse meg az adásvételi szerződés megkötésével, az állami elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megadása céljából.

A Képviselő-testület felhívja továbbá a Sámsonpiac Kft. figyelmét arra, hogy az általa megajánlott vételár pályázati biztosítékon túli, fennmaradó összegét az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 (hatvan) napon belül kell megfizetnie az önkormányzat számára.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az adásvételi-szerződés megkötéséről, valamint a az állami elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv megkereséséről gondoskodjon, továbbá az összes szükséges intézkedést tegye meg.

**Határidő:** - szerződéskötésre: jelen képviselő-testületi döntés meghozatalától számított 15 napon belül  
- az állami elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv megkeresésére: az adásvételi szerződés megkötése után azonnal

**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

### **3. Határozati javaslat:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §-a alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjára tekintettel – elhatározza, hogy az 1462/3 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú és 1454/2 hrsz-ú kivett közterület művelési ágú, önkormányzati tulajdonban álló területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházás megvalósítása érdekében, a területek egyéb pályázati támogatással való érintettségére is tekintettel, és a területre vonatkozóan a Szabályozási Tervet módosítja.

A Szabályozási Terv módosítására a Képviselő-testület nettó 400 000 Ft + Áfa, azaz nettó négyszázezer forint + Áfa összegű fedezetet biztosít az önkormányzat 2017. évi költségvetésében a fejlesztési céltartalékból történő átcsoportosítással a felhalmozási kiadások között.

Az előirányzat átcsoportosítása a soron következő Képviselő-testületi ülésen tárgyalt költségvetési rendelet módosításakor kerüljön átvezetésre.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában a Szabályozási Terv módosítására vonatkozóan valamennyi szükséges intézkedést tegye meg.

**Határidő:** azonnal


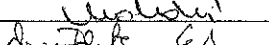
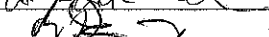
**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2017. június 26.



  
Antal Szabolcs  
polgármester

\*\*\*A határozatok elfogadásához minősített többség szükséges.\*\*\*

Az előterjesztést készítette:	Dr. Danku József	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szőkéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Bujdosóné Czirják Marianna osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Fekete Edina	
Jegyző:	Dr. Danku József	