

ELŐTERJESZTÉS

Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációjához kapcsolódó ingatlan értékesítés, hasznosítás, valamint Szabályozási Terv módosítása tárgyában

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 versenyeztetési eljárás eredményesen, az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárás a jogszabályi előírásoknak, valamint pályázati kiírásnak és mellékleteinek megfelelően lefolytatásra került.

Opcionális rész:

- A pályázati kiírás alapján: „A pályázó a fejlesztés tervezése során figyelembe veheti, hogy az önkormányzat a HÉSZ módosításával az ingatlanhoz kapcsolódó további 401 m² 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 pályázati kiírásban szereplő, az ingatlanhoz kapcsolódó (további) 401 m² terület értékesítésére vonatkozóan (opcionális rész) a pályázó azt a nyilatkozatot tette (vételi ajánlat), hogy ellenérték fejében a területet parkolóhelyek céljából meg kívánja vásárolni (1. Határozati javaslat).
- A megjelölt terület vonatkozásában szakértői vélemény készítésére került sor, mely alapján a földterület értéke 6 600 Ft/m².
- A terület értékesítésének további előfeltétele a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása volt, továbbá a 1462/3 hrsz-ú kivett közút művelési ágú földterület megosztása a 401 m² 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, melyre tekintettel a képviselő-testület a 168/2017. (VI. 29.) öh. sz. határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 1454/2 és 1462/3 hrsz-ú ingatlanokat a 1456/1 hrsz-ú Kossuth utcai óvoda és a jelenlegi rendőrség közötti területen magvalósuló beruházással, valamint pályázati támogatással való érintettségük miatt. Továbbá döntést hozott a területre vonatkozó Szabályozási Terv módosításáról.

Szakmai tájékoztatás az opcionális részre vonatkozóan:

- Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete 211/2017. (VIII. 23.) öh. sz. határozatában elhatározta, hogy a Szabályozási Terv 4.1 tömbjének kismértékű módosításáról és annak államigazgatási, valamint partnerségi egyeztetéséről nyújtott tájékoztatást elfogadja és felhatalmazta a polgármestert, hogy az Állami Főépítéssz felkérje a terv tárgyalásos eljárással történő egyeztetésére és záró szakmai véleményének megadására. Az Állami Főépítész a záró szakmai véleményét megadta, melyre tekintettel jelen képviselő-testületi ülésen a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása elfogadásra került.
- A 1462/3 hrsz-ú kivett közút művelési ágú földterület megosztása a 401 m² kialakítása céljából megtörtént, melyre tekintettel az 1454/7 hrsz-ú, 401 m² kivett közterület kialakításra került.

Szakmai tájékoztatás az opcionális részhez kapcsolódó adás-vételi eljárással összefüggésben (1. Határozati javaslat):

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján – összhangban Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendeletével (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 vagyronról 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.
- 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, egyeneságbeli rokon, örökbefogadott gyermek elővásárlási jogát követő – elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek alapján a vagyonrendelet 18. § (7) bekezdésében meghatározott értékhatár bruttó 5 millió forint, azaz bruttó ötmillió forint, mely összeget az ingatlan forgalmi értéke (nettó 2 646 600 Ft, azaz kétmillió-hatszáznegyvenhatezer-hatszáz 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) nem haladja meg, ennek következtében az ingatlan tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.

Továbbá az adás-vételi szerződés megkötésére jelen képviselő-testületi döntéstől számított 15 napon belül, a vételár megfizetésére a szerződés hatályba lépésétől számított legkésőbb 60 napon belül kerül sor.

Fentiekre tekintettel megállapítható, hogy a 1454/7 hrsz-ú terület pályázati eljárásban történő értékesítésének jogi akadálya nincs.

A kiemelt fejlesztési terület további hasznosítása:

- A képviselő-testület a 200/2017. (VII. 12.) öh. sz. határozatában kifejezte azon elvi szándékát, hogy a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 3. szám alatti ingatlan és a hozzá kapcsolódó terület (1456/2 hrsz) vonatkozásában, Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja megvalósítása érdekében, lehetőséget biztosít a megjelölt terület hasznosítására a tulajdonjoga fenntartása mellett, azzal a stratégiai céllal, hogy a későbbiekben a városközpont életében, megjelenésében, kihasználhatóságában meghatározó szerepet tölthessen be, továbbá a lakosság számára hasznos funkció lehessen kialakítható.

Jogszabályi háttér:

- A vagyonrendelet 14. §-a alapján a vagyon hasznosítása a vagyontárgynak a tulajdonos, vagyonkezelő, használó általi birtoklás átengedése, használatának átengedése, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást és a hasznélvezeti jog alapítását. Hasznosítási szerződés kizárólag természetes személlyel vagy az Nvtv. szerinti átlátható szervezettel köthető.
- A vagyon hasznosíthatóságának feltétele, hogy a hasznosítás idején legalább a vagyontárggyal kapcsolatos karbantartási, fenntartási és egyéb tulajdonosi költségek megtérüljenek.
- A vagyonrendelet 15. §-a alapján az önkormányzati vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe. Az ingatlan/ok használatáról, a költségek viseléséről a felek megállapodásban rendelkeznek.
- Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése szerint a nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.
- A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja szerint helyi közügy, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a településüzemeltetés keretében a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása.

Jelenlegi helyzet:

Az előzetes egyeztetésekre tekintettel pályázó azzal a szóbeli ajánlattal fordult az önkormányzathoz, hogy az önkormányzat tulajdonába és üzleti vagyonába tartozó, a Hajdúsámson 1456/2 hrsz.-ú, természetben 4251 Hajdúsámson, Kossuth utca 3. szám alatti, 1 500 m² alapterületű ingatlanból ingyenesen, határozatlan időre, kb. 500 m² területet biztosítson a számára az Möt. 13. § (1) bekezdés 2. pontjában megjelölt közfeladat (parkolása) biztosítása érdekében, használati jog keretében, melyre tekintettel a városközpont életében, megjelenésében, kihasználtságában meghatározó szerepet tölthessen be, továbbá a lakosság számára hasznos funkció lehessen kialakítható. A megjelölt terület továbbra is az önkormányzat tulajdonában marad, értékesítésére nem kerül sor.

A 2017. július 13. napján kelt adásvételi szerződés alapján, összhangban a vonatkozó pályázati kiírással, az önkormányzatot garanciális szabályként visszavásárlási jog illeti meg abban az esetben, amennyiben az építés megkezdésére, valamint a beépítés befejezésére vonatkozó szerződéses határidők eredménytelenül telnek el. Továbbá a Sámsonpiac Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a visszavásárlási jog fennállása alatt az ingatlant akár részben, akár egészben értékesíteni kívánja, a jelen jogügyletben Eladóként szereplő felet (önkormányzat) annak előzetes írásbeli hozzájárulása megadása érdekében megkeresi. A szerződés alapján az önkormányzatot elővásárlási jog is megilleti a visszavásárlási jog fennállása alatt. A szerződés nem teljesítése esetén továbbá a pályázó által megfizetett 5 000 000 (ötmillió) Ft összegű pályázati biztosíték is elvesz a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

Fentiekre tekintettel, a beruházás zavartalan és idő hatékony lebonyolítása, valamint a funkcióbővítő fejlesztés sikeres kivitelezésének támogatása érdekében indokolt a 3. Határozati javaslat keretében az elővásárlási jogról történő lemondással kapcsolatos döntés meghozatala, tekintettel arra, hogy a visszavásárlási jog fennállása, a megjelölt hozzájárulási jog és kötelezettség és a pályázati biztosíték megléte megfelelő garanciát nyújt az önkormányzat érdekeinek képviseletére.

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

1. Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint 107. §-a alapján – elhatározza, hogy Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációjának megvalósítása keretében a Sámsonpiac Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Sámsonpiac Kft, székhely: 2767 Tápiógyörgye, Gagarin utca 16., Cg.13-09-187406, adószám: 25958656-2-13, képviseli: Molnár Zoltán ügyvezető) vételi ajánlatára tekintettel, a 1454/7 hrsz.-ú, Hajdúsámson Város Önkormányzatának a tulajdonában álló, 401 m² területű ingatlant nettó 2 646 600 forint forgalmi értéken – a képviselő-testület 116/2017. (IV. 27.) öh. sz. határozata szerinti pályázati kiírásban megjelölt opcionális részre való tekintettel – a Sámsonpiac Kft. részére értékesíti.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az adásvételi-szerződés megkötéséről az önkormányzat ügyvédjének bevonásával, továbbá az összes szükséges intézkedést tegye meg.

Határidő: szerződéskötésre: jelen képviselő-testületi döntés meghozatalától számított 15 napon belül

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

2. Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 13. § (1) bekezdés 1. és 2. pontjai, valamint 107. §-a alapján, összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendeletének előírásaival – elhatározza, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó, Hajdúsámson 1456/2 hrsz.-ú, természetben 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 3. szám alatti, 1 500 m² alapterületű ingatlanból ingyenesen, határozatlan időre, legfeljebb 500 m² területet biztosít közfeladat (gépjárművek parkolása) ellátása érdekében, az önkormányzat tulajdonjogának teljeskörű fenntartása mellett a Sámsonpiac Kft. részére (a továbbiakban: Sámsonpiac Kft, székhely: 2767 Tápiógyörgye, Gagarin utca 16., Cg.13-09-187406, adószám: 25958656-2-13, képviseli: Molnár Zoltán ügyvezető).

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Sámsoniac Kft.-vel történő tárgyalások lefolytatására, valamint a terület használatára, hasznosítására vonatkozó szerződés megkötésére az önkormányzat érdekeinek teljesszű szem előtt tartásával, a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

A képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy az önkormányzat és a Sámsoniac Kft. között 2017. július 13. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott elővásárlási jogáról az önkormányzat az adásvételi szerződés módosításával lemondjon, azzal, hogy az önkormányzat a szerződésben meghatározott visszavásárlási jogát teljesszű fenntartja, továbbá felhívja a Sámsoniac Kft. figyelmét, hogy a visszavásárlási jog fennállása alatt az Ingatlant akár részben, akár egészben kizárólag az önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával értékesítheti. A visszavásárlási jog kötelezettje köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, mely a visszavásárlási jog gyakorlását meghiúsítaná, vagy korlátozná.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a határozatban megjelölt szerződések módosításáról, megkötéséről, továbbá az összes szükséges intézkedést tegye meg.

Határidő: 2017. október 4.

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2017. szeptember 21.



Antal Szabolcs
polgármester

A határozatok elfogadásához minősített többség szükséges.

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