

Száma: HAJ/23528-30/2021.

Előkészítő: Tóth-Kónya Brigitta
vagyoncsoport vezető
Az előterjesztés törvényességi
ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
a Puerta Nánás Kft. (2173 Kartal, 1357/2 hrsz.) kérelméről

A Puerta Nánás Kft. (2173 Kartal, 1357/2 hrsz.) ügyvezetője, Sebestyén László az előterjesztéshez mellékelt kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz. A cég tulajdonában van az 1640 helyrajzi számú ingatlan, ezen fekszik a lakosság által csak „Házhelyi bolt”-ként ismert élelmiszerüzlet. A társaság új boltot kíván építeni a területen, ennek érdekében korábban már megvásárolta önkormányzatunktól az 1638/3 helyrajzi számú ingatlant. Mára a Puerta Nánás Kft. konkrét tervekkel rendelkezik a bolt kivitelezését illetően, amelyhez hozzátartozik a leendő bolt vásárlói számára parkolók kialakítása is. A parkolók miatt nem bizonyul elég területnek a már tulajdonukban álló 2 ingatlan, így most az önkormányzati tulajdonú 1638/2 helyrajzi számú kivett közpark megnevezésű 583 m² alapterületű ingatlan, valamint az 1639 helyrajzi számú kivett árok megnevezésű 1700 m² alapterületű ingatlan 675 m² területű részének tulajdonjogát kívánják csere jogcímén megszerezni. A csere tárgyaként az ügyvezető és testvére tulajdonában álló, 4567 helyrajzi számú 793 m² alapterületű, és a 4568 helyrajzi számú 567 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat jelölték meg.

A csereügyletnek több akadálya is van jelenleg:

1. A rendezési tervünk szerint az 1638/2 helyrajzi számú ingatlan jelenleg Z-2 (Zöldterület – közkert), míg az 1639 helyrajzi számú ingatlan V-1 (Vízgazdálkodási terület – általános) övezetbe tartozik. Ahogyan a nevükből is kiderül, **ezek az építési övezetek nem beépítésre szánt területek, így ezek módosítása szükséges. A rendezési terv módosításával összefüggő valamennyi költség megtérítését a Puerta Nánás Kft. vállalja.**

A V-1 övezet nyilvánvalóan csak akkor módosítható, ha a csatorna megszűnik, funkcióját tovább nem tölti be. Az 1639 helyrajzi számú árok azonban városunk egyik nagyon fontos csapadékvíz levezető csatornája, ennek megszüntetése nem ésszerű, **a kérelmező azonban vállalja az árok áthelyezésének összes költségét, kivitelezését, melyről az engedélyes tervet már be is mutatta hivatalunknak, az az előterjesztés mellékletét képezi. Amennyiben az árok kiváltása megtörténik, a rendezési tervünkben is módosítható az építési besorolása.**

2. Az 1638/2 helyrajzi számú ingatlan **közpark művelési ágú, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozik, így szükséges az ingatlan átminősítése, majd vagyonrendelet szerinti forgalomképesség szerinti átsorolása.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint 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**.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdésének c) pontja így rendelkezik: „**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy **ingatlan cseréje esetén.**”

Az ingatlanokról az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (5) bekezdése alapján értékbecslés készült, ezek összefoglalását mutatja a következő táblázat:

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok			Puerta Nánás Kft. által felajánlott ingatlanok		
Hrsz.	Terület (m ²)	Érték (Forint)	Hrsz.	Terület (m ²)	Érték (Forint)
1638/2	583	3.045.000	4567	793	3.410.000
1639	675 (1700)	2.794.500 (7.038.000)	4568	567	2.440.000
Összesen	1258	5.839.500		1360	5.850.000

Amint az értékbecslésekből látható, **az értékbecslő már beépíthető területként vette figyelembe az árkot, illetve a közparkot**, hiszen, ha a Képviselő-testület támogatja a kérelmet, a végleges csereszerződés időpontjában ezek az ingatlanok a „kivett beépítetlen terület” megnevezést kapják az ingatlan-nyilvántartásban. **Az elcserélni kívánt ingatlanok értéke közel megegyezik, így a cserére értékazonosság elismerése mellett kerülhetne sor.**

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLATOK-at:

- I.** Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Puerta Nánás Kft. (2173 Kartal, 1357/2 hrsz.) által kivitelezendő csatorna kiváltáshoz a Tender Terv Kft. (4030 Debrecen, Óvoda u. 2. szám) T-00253-2021 számú engedélyes terve szerint hozzájárul.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2021. december 31.

- II. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az 1638/2 és 1639 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában kezdeményezi a Hajdúnánás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2020. (XII. 18.) Önkormányzati rendelet módosítását.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2022. február 28.

- III. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Hajdúnánás 1638/2 helyrajzi számú 583 m² területű kivett közpark megnevezésű ingatlan kivett beépítetlen területté minősítését kezdeményezi a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-nél.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2022. február 28.

- IV. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 1639 helyrajzi számú 1700 m² alapterületű kivett árok megosztását kezdeményezi az illetékes földhivatalnál, melynek során az ingatlannak az Eszlári utca felőli részén kialakít egy 675 m² alapterületű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2022. március 31.

- V. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 7. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 1638/2 helyrajzi számú ingatlant, valamint az 1639 helyrajzi számú ingatlanból kialakítandó 675 m² területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant Hajdúnánás Városi Önkormányzat kizárólagos vagyonának köréből az üzleti vagyon körébe sorolja át.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2022. március 31.

- VI.** Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdésének c) pontja alapján úgy határoz, hogy a Puerta Nánás Kft.-vel (2173 Kartal, 1357/2 hrsz.) ingatlancsere előszerződést köt az alábbi ingatlanok vonatkozásában:

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok			Puerta Nánás Kft. által felajánlott ingatlanok		
Hrsz.	Terület (m ²)	Érték (Forint)	Hrsz.	Terület (m ²)	Érték (Forint)
1638/2	583	3.045.000	4567	793	3.410.000
1639	675 (1700)	2.794.500 (7.038.000)	4568	567	2.440.000
Összesen	1258	5.839.500		1360	5.850.000

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az előszerződés aláírására.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2021. november 30.

Hajdúnánás, 2021. október 20.

Szólláth Tibor
polgármester