

Száma: HAJ/5354-18/2024.

**Előkészítő:** Lugosiné Szojka Edit  
vagyonkezelési ügyintéző és Nagy-Gonda  
Renáta vagyonkezelési- és hasznosítási  
ügyintéző

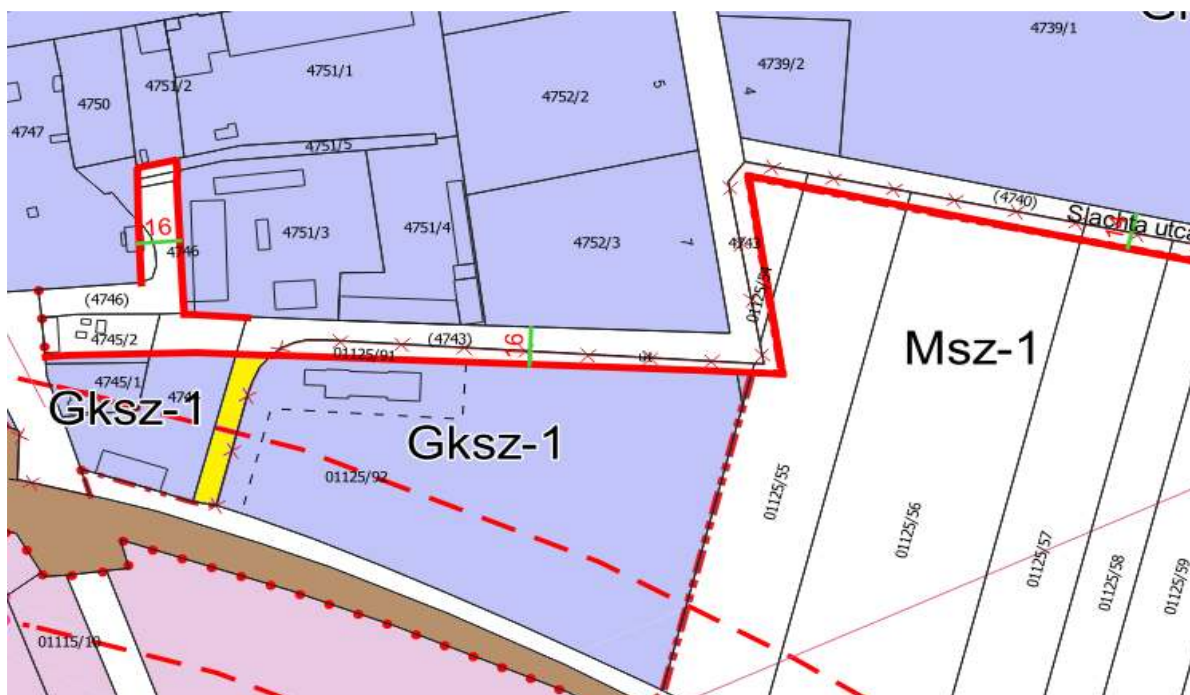
**Az előterjesztés törvényességi  
ellenőrzője:**

Dr. Kiss Imre jegyző

## ELŐTERJESZTÉS önkormányzati ingatlanok hasznosításáról

- 1.) **Varga István** (4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 16. szám) kérelmet nyújtott be arra vonatkozóan, miszerint meg kívánja vásárolni a Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonát képező Hajdúnánás, belterület 4743 helyrajzi számú, 6655 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan egy részét. A megvásárolni kívánt ingatlan a 4744 helyrajzi számú telephelyükkel szomszédos, rendezési terv szerint GKSZ-1-es építési övezetbe sorolt terület. A terület zöldfelületként telephelyükhöz kapcsolódik, karbantartását is ő végezte. A területet megvásárlás esetén telephelyéhez kívánja csatolni, ezzel segítve a vállalkozása bővítését.

Az ingatlan megvásárolni kívánt részét az alábbi térképen a sárgával jelölt terület szemlélteti:



Az értékesítést megelőzően szükséges az eladandó terület kialakítása, melynek költségét a kérelmezőnek kell fizetnie. Első lépésként szükséges az ingatlan megosztása az előterjesztéshez mellékelt záradékolt változási vázrajznak megfelelően.

Az ingatlan megosztása során bekövetkező változásokat mutatja az alábbi táblázat:

Változás előtt			Változás után		
Hrsz.	Műv. ág	Terület (ha)	Hrsz.	Műv. ág	Terület (ha)
4743	kivett, közterület	0,6655	4743/1	kivett, magánút, közforgalom elől el nem zárt	0,0603
			4743/2	kivett, közterület	0,6052
Összesen		0,6655	Összesen		0,6655

Tekintettel arra, hogy kivett közterület művelési ágú az ingatlan, ezért az értékesítéshez **szükséges a művelési ágának átminősítése.**

A telekalakítás során kialakult 4743/1 helyrajzi számú ingatlan hasznosításához a jelenlegi kivett közterület megnevezés vonatkozásában szükséges a valós rendeltetés feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásban.

Javaslom a Képviselő-testületnek a 4743/1 helyrajzi számú ingatlan **rendeltetését „közforgalom elől el nem zárt magánút”-ra módosítani.**

Mivel az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján „*a tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik, az ingatlan megnevezésének, rendeltetésének meghatározása is a képviselő-testület hatásköre és feladata*”.

A 4743 helyrajzi számú ingatlan jelenleg forgalomképtelen, kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő vagyoni körbe tartozik. Tekintettel erre, **az értékesítés előfeltételeként indokolt a telekalakítás során kialakult 4743/1 helyrajzi számú, 603 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a törzsvagyoni körből kivonni.**

Az ingatlan a valóságban közterületi funkciót nem lát el, így a funkció megszüntetésével egyidejűleg átsorolhatóvá válik a forgalomképtelen vagyoni körből az üzleti vagyoni körbe, amely következtében az ingatlan értékesíthető lesz.

Ehhez szükséges a Vagyonrendelet módosítása, melynek elfogadása és hatályba lépése alapozza meg a kérelem tárgyát képező 4743/1 helyrajzi számú ingatlan átminősítését forgalomképtelen vagyomból üzleti vagyoni körbe.

A Vagyonrendelet 7. § vonatkozik az esetre, miszerint „*Az önkormányzat tulajdonát képező vagyontárgyak forgalomképesség szerinti besorolásának átminősítésére a képviselő-testület jogosult.*”

Amint a telekalakítási eljárással kialakult a megvásárolni kívánt terület nagysága, valamint megtörtént az ingatlan valós rendeltetésének feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásban, továbbá forgalomképesség szerinti besorolása is megtörtént az üzleti vagyoni körbe, ezt követően értékesíthetővé válik az érintett ingatlan.

A Vagyonrendelet 10. § (5) bekezdése alapján „*az önkormányzati vagyonról értékesítés előtt az erre feljogosított társaság, vagy személy által értébecslést kell készíttetni*”.

A Vagyondirektívum. 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján „a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga”.

A Vagyondirektívum. 10. § (3) bekezdése kimondja, hogy „az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyakat csak a Képviselő-testület által elfogadott szabályzatban előírt versenytárgyalás útján lehet értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, továbbá a hasznosítás jogát átengedni a legjobb ajánlatot tevő részére. A versenytárgyalást a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal bonyolítja le”.

Javaslom a Képviselő-testületnek az ingatlan értékesítésre történő meghirdetését.

- 2.) **Popovics István** 4080 Hajdúnánás, Magyar u. 123/a. szám alatti lakos, azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, miszerint megszeretné vásárolni az önkormányzat 1/1 hányadú tulajdonát képező **Hajdúnánás zártkert, 10147** helyrajzi szám alatt felvett, 777 m<sup>2</sup> alapterületű, 2,29 AK értékű „kert” megnevezésű zártkerti ingatlant. A megvásárolni kívánt zártkerti ingatlanon jelenleg idősebb fák találhatóak.

Javaslom a Képviselő-testületnek az ingatlan értékesítését tekintettel arra, hogy a zártkerti ingatlanban idősebb fák vannak, amelynek hasznosítása nem gazdaságos.

**A Hajdúnánás Városi Önkormányzat felkérte a Kulcsár Bt-t a szakértői vélemények elkészítésére, melyek megérkezését követően pótlólag megküldésre kerülnek.**

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

### **HATÁROZATI JAVASLAT-okat:**

1.)

- I. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a GEOMEN Kft. (4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 3-7. szám) 34/2024. munkaszámú változási vázrajza alapján a Hajdúnánás, belterület 4743 helyrajzi számú ingatlan megosztását kezdeményezi a területileg illetékes földhivatalnál, és kéri a változás ingatlan-nyilvántartásbeli átvezetését azzal, hogy minden felmerülő költség a kérelmezőt terheli.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a változási vázrajz aláírására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2024. május 31.

- II. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Hajdúnánás, belterület 4743/1 helyrajzi számú, 603 m<sup>2</sup> alapterületű kivett közterület megnevezésű ingatlan rendeltetésének módosítását kezdeményezi a területileg illetékes földhivatalnál, melynek művelési ágát „közforgalom elől el nem zárt magánút”-ra kívánja változtatni.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a rendeltetésmódosításhoz szükséges dokumentumok aláírására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2024. május 31.

- III. 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 Hajdúnánás, belterület 4743 helyrajzi számú kivett közterület megnevezésű ingatlanok a telekalakítással érintett 603 m<sup>2</sup> területű részét az önkormányzat forgalomképtelen vagyonából az üzleti vagyon körébe sorolja át.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2024. május 31.

- IV. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (4) bekezdése alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Hajdúnánás, belterület 4743/1 helyrajzi számú ingatlan, az üzleti vagyoni körbe történő átsorolást követően nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani .....,-Ft/m<sup>2</sup> megajánlható minimum vételár megjelölésével.

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

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2024. június 30.

2.)

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat 1/1 hányadú tulajdonát képező **Hajdúnánás zártkert, 10147** helyrajzi szám alatt felvett, 777 m<sup>2</sup> alapterületű, 2,29 AK értékű „kert” megnevezésű ingatlan nyilvános pályázati eljárás keretében kívánja hasznosítani, .....,-Ft megajánlható minimum vételár meghatározásával.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2024. április 31.

Hajdúnánás, 2024. március 19.

**Szólláth Tibor**  
polgármester