

Ügyiratszám: 439/2008. A 2008. április 24.-i képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ügyintéző:	Szabó Mária vagyongazdálkodási ügyintéző
	Ellenőrizte:	 (Jegyző/aljegyző kézjegye)
	Megtárgyalja: (bizottságok megnevezése)	Pénzügyi, Gazdasági Bizottság Városfejlesztési és Műszaki Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Damjanich u. 1-5. szám alatti ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Képviselőtestület!

Tisztelt Bizottságok!

A Hajdú Park Kft. vételi ajánlattal kereste meg Hajdúszoboszló Város Önkormányzatát a Hajdúszoboszló, Damjanich u. 1-5. szám alatt található 3131, 3139, 3138 és 3137 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan. A képviselőtestület 2007. október hónapban már tárgyalta a kérelmet.

Emlékeztetőül:

„A Hajdú Park Kft. tulajdonában áll, többek között a Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 8. szám alatt található Park Hotel Ambrózia.

A társaság távlati célul az Ambrózia Hotel fejlesztését tűzte ki, oly módon, hogy a hotel területe mögötti, Damjanich utcai felőli ingatlanokat folyamatosan megvásárolja és így, a majd háromszorosára bővült területen egy négycsillagos gyógy- wellness- és konferencia hotelt épít ki.

Az érintett területen cca. nyolc, kisebb-nagyobb telek található, melyek nagy részén faházak találhatóak. Itt az alábbi, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok helyezkednek el: Hajdúszoboszló Város Önkormányzata tulajdonában állnak, a Damjanich u. 1-5. szám alatti ingatlanok:

1./ Damjanich u. 1.

Hrsz: 3131

Terület: 619 m2

Megnevezés: beépítetlen terület

2./ Damjanich u. 5.

Hrsz: 3139

Terület: 120 m2

Megnevezés: hétvégi ház és udvar

Az ingatlanon korábban egy nem önkormányzati tulajdonban lévő faház állt, mely néhány éve lebontásra került, azonban ezt sem az önkormányzatnak, sem a földhivatalnak nem jelentették be.

3./ Damjanich u. 5.

Hrsz: 3138

Terület: 88 m²

Megnevezés: hétvégi ház és udvar

Az ingatlanon egy nem önkormányzati tulajdonban lévő faház található, így csak a földterület a városé, a felépítmény nem.

4./ Damjanich u. 5.

Hrsz: 3137

Terület: 344 m²

Megnevezés: hétvégi ház és udvar

Az ingatlan közterületről nem közelíthető meg közvetlenül, csak a szomszédos ingatlan igénybevételével. Előzetes információink szerint a telek területére cca. 1,5 méter mélységben benyúlik a szomszédos ingatlanra épített felépítmény.

Ezen ingatlan esetében is csak a földterület van önkormányzati tulajdonban.

A tervek kivitelezése érdekében a Hajdú Park Kft. megvásárolta az üdülő Damjanich utca felőli folytatásában található 3142 hrsz-ú, 2906 m² nagyságú, Damjanich utcára néző ingatlant, továbbá a 3132 hrsz-ú ingatlan 2/3 részét.

A Hajdú Park Kft. vételi ajánlattal fordult az önkormányzathoz a fentiekben megjelölt ingatlanokra vonatkozóan.

Az általa megjelölt vételár bruttó 20.000,-Ft/m², amely az összesen 1171 m² területre vetítve bruttó 23.420.000,-Ft.

A hivatal ingatlanforgalmi szakértőt kért fel a forgalmi érték meghatározására.

Sorsz.	Hrsz.	Terület(m ²)	Bruttó érték	
			Egységár (Ft/m ²)	Összesen (Ft)
1.	3131	619	45 000	27 855 000 ≈ 27 900 000
2.	3139	120	36 000	4 320 000
3.	3138	88	36 000	3 168 000 ≈ 3 150 000
4.	3137	344	32 000	11 080 000 ≈ 11 010 000
Összesen		1171		46 380 000

Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok a Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint jelenleg önállóan nem beépíthetőek, figyelemmel arra, hogy ebben az építési övezetben a minimálisan kialakítható telekméret 1500 m².”

A Képviselőtestület a 221/2007.(X.18.) számú határozatában, a város új parkolási rendjének kialakítására vonatkozó tanulmányterv elkészültéig felfüggesztette az ingatlanok értékesítését. A tanulmányterv kidolgozása folyamatban van.

A vételár tekintetében jegyző további tárgyalásokat folytatott.

A tárgyalások eredményeképpen a Hajdú Park Kft. 10 %-al emelte meg az ajánlott vételárat, mely így bruttó 22.000,-Ft/m², tekintettel arra, hogy a jelenleg érvényben lévő HÉSZ szerint az ingatlanok önmagukban nem beépíthetőek.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy a 3141 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a Pilis Dolina Szövetkezet és társai keresetet nyújtottak be a Városi Bírósághoz, melyben az önkormányzati 3137 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának elbirtoklás útján történő megszerzésének megállapítása iránt. Az önkormányzati területre átnyúlik a 3141 hrsz-ú ingatlanra épített épület, cca. 1,5 méter mélységben. A Hajdúszoboszlói Városi Bíróság 4.G.40.015/2007.7. számú ítéletében megállapította a felperesek 3137 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának elbirtoklás útján történő megszerzését.

A Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében 15, más dolog esetében pedig 10 éven át szakadatlanul birtokolja.

Az önkormányzat tulajdonában közel 1500 darab ingatlan található. A hivatal az elmúlt években erőihez mérten intézkedéseket tett a különböző elbirtoklások felderítésére és megszüntetésére, ez a mai napig is folyik. Bérleti, használati, adásvételi szerződések kerültek megkötésre, tájékoztató leveleket küldtünk ki a feltételezett, ingatlanrészt elhasználó szomszédoknak. Azonban anyagi és humán erőforrások hiányában az összes ilyen területet nem sikerült feltérképezni. A fenti eset is ebbe a csoportba sorolható.

A bírósági ítéletre való tekintettel az önkormányzat a Hajdú Park Kft.-nek a 3137 hrsz-ú ingatlant már nem értékesítheti.

A hivatal támogatja az elaprózott, helyenként a városképbe nem illő, régi típusú faház-üdülők felszámolására irányuló törekvéseket. Figyelemmel arra, hogy ez a terület idegenforgalmi szempontból frekvenciált helyen található, előnyös, ha itt egy színvonalas, helyi vállalkozó által kivitelezett, új komplexum létesül.

Megvizsgálva a körülményeket, megállapítható, hogy a terület nem alkalmas az Aqua Palace és a Gyógyfürdő parkolási gondjait enyhítő parkolók kialakítására.

Határozati javaslat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselőtestülete hozzájárul az alábbi ingatlanok önkormányzati tulajdonban lévő földterületének értékesítéséhez a Hajdú Park Kft. részére:

1./ Damjanich u. 1. (hrsz: 3131) Bruttó eladási ár: 13 618 000,-Ft

2./ Damjanich u. 5. (hrsz: 3139) Bruttó eladási ár: 2 640 000,-Ft

3./ Damjanich u. 5. (hrsz: 3138) Bruttó eladási ár: 1 936 000,-Ft

Vevő a vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni az önkormányzat részére.

A Képviselőtestület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: **2008. június 31.**

Felelős: **jegyző**

Hajdúszoboszló, 2008. április 6.

Lőrincz László
irodavezető főkönyvelő