

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Iroda
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: 52/557-300, Fax: 52/557-301

.....
kódszám

Ügyiratszám: HSZ/41652-1/2020. A 2020. november 19.-i képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ügyintéző:	Szabóné Szabó Mária vagyongazdálkodási ügyintéző
	Ellenőrizte:	 (Jegyző/aljegyző kézjegye)
	Megtárgyalja:	Városfejlesztési és Műszaki Bizottság Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

ingatlanrész értékesítéséről

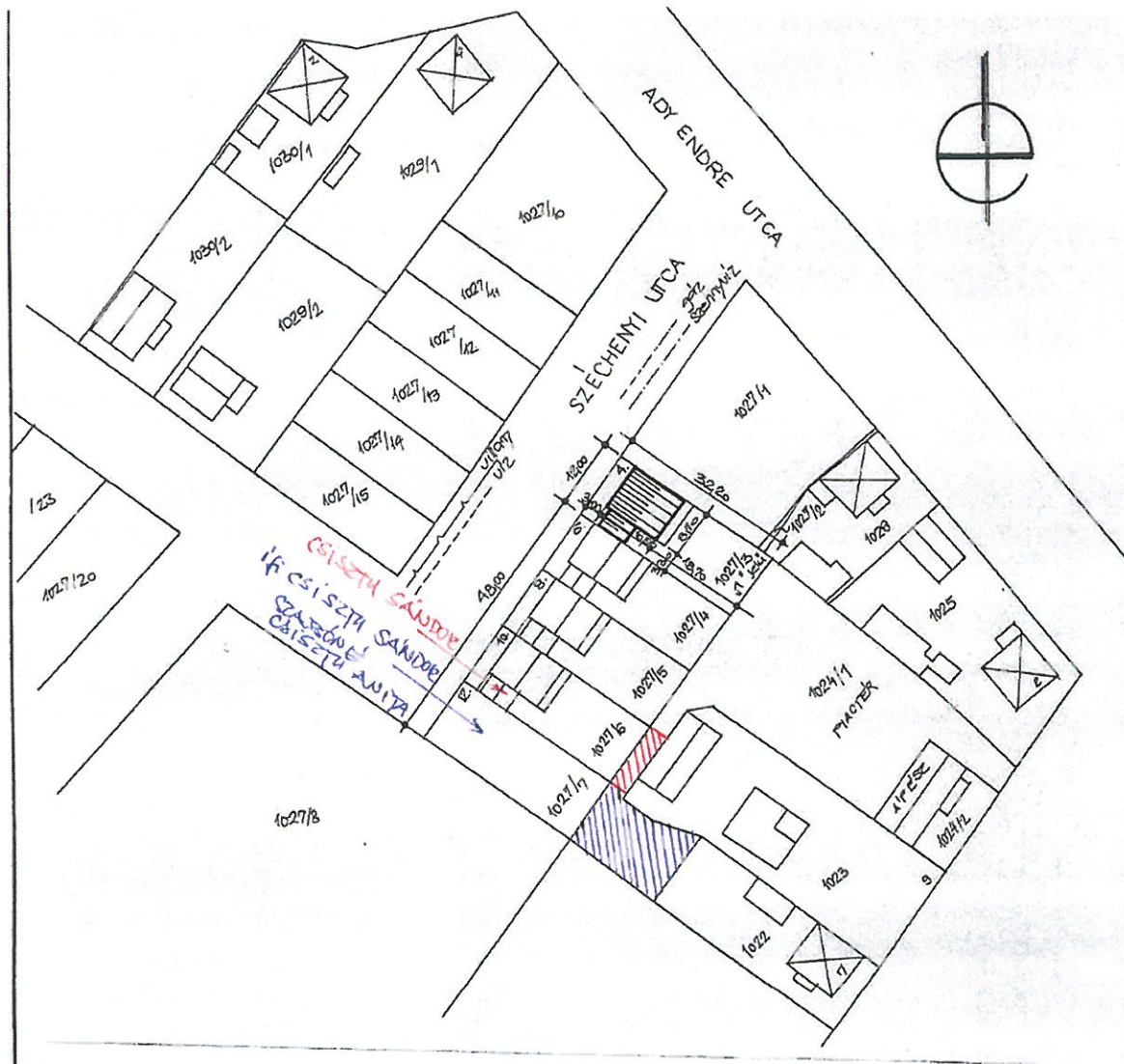
Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata tulajdonában áll a Hajdúszoboszló, Erzsébet utcán található 1024/1 hrsz-ú ingatlan, melyen régebben a Tyúkpiac üzemelt. Azóta a területen található elárusító építmények veszélyességük miatt elbontásra kerültek, maga az ingatlan használaton kívül van.

A telek területe benyúlik a szomszédos két ingatlan területe mögé, 3,5-18 méter mélységben. Ez a terület fa és fajövésekkel borított, elhelyezkedéséből adódóan a működő piac idején sem tudták használni.

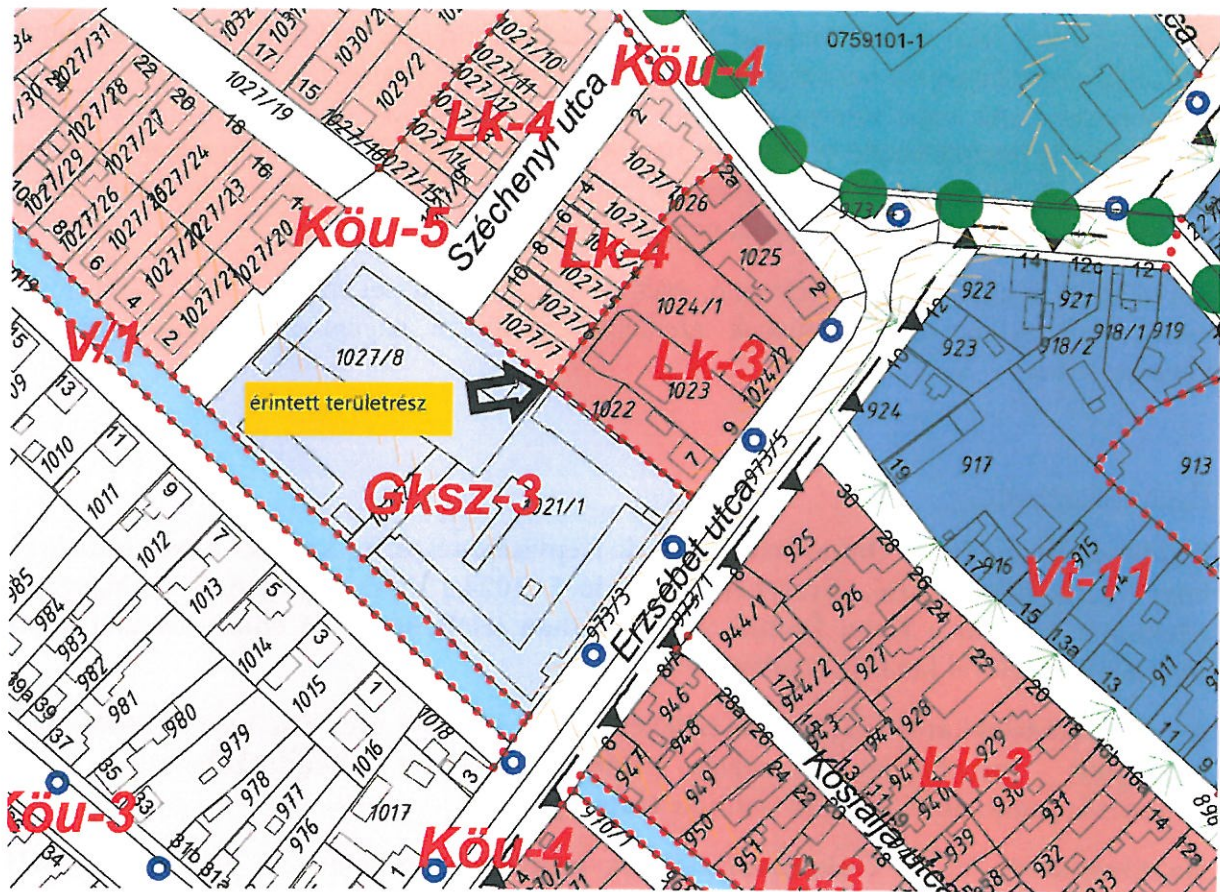
A beékelődő ingatlanrész Széchenyi utca felőli szomszédja vételi ajánlattal fordult Hajdúszoboszló Város Önkormányzatához az alábbiak szerint.

Az 1027/6 és 1027/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai (Csisztu Sándor és felesége, valamint ifj Csisztu Sándor és Szabóné Csisztu Anita) az ingatlanuk végében lévő, azzal megegyező szélességben, a volt Tyúkpiac területéből telekrészt csatolnának a saját ingatlanukhoz (mellékelt térképen piros és kék színű srafozással jelölve).



Ennek megfelelően az 1027/6 hrsz-ú ingatlan cca.42 m², a 1027/7 hrsz-ú ingatlan cca. 220 m² nagyságú területtel növekedne.

A Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint a 1027/6 és a 1027/7 hrsz-ú ingatlanok más építési övezetbe (Lk-4) esnek, mint az önkormányzati terület (LK-3), azonban a HÉSZ 4. Szabályozási elemek fejezetének 4§ (3) pontja alapján telekalakítás során az övezeti határ a szabályozási terv módosítása nélkül elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. A fentiek értelmében a HÉSZ szerint telekalakítás megvalósítható.



A Polgármesteri Hivatal ingatlanforgalmi szakértőt kért fel az érintett terület forgalmi értékének meghatározására. A szakértő az összes körülményt figyelembe véve az alábbi értéket állapította meg.

Az 1027/6 hrsz-ú telek mögötti cca 3,5 mélységű terület értéke: 13.500,-Ft/m². (cca. 42 m² nagyságú területre: cca: 567.000,-Ft)

Az 1027/7 hrsz-ú telek mögötti cca. 20 méter mélységű terület értéke: 18.000,-Ft/m² (cca. 220 m² nagyságú területre: 3.960.000,-Ft)

A Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal álláspontja szerint, hosszú távon az az előnyös, ha az ingatlanok telekhatárai az építési övezetnek megfelelően alakulnak ki. A rendezett állapot kialakítását nem szolgálja a kérelmezők által benyújtott, telekhatár módosításra vonatkozó kérelem.

Irodánk felvette a kapcsolatot a beékelődő terület Erzsébet utca felől szomszédos ingatlanok tulajdonosaival. A belső ingatlanrész melletti szomszéd (1022 hrsz) nem kívánja megvásárolni a mögötte lévő területe. A 1023 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a szakértő által megállapított forgalmi érték 50 %-áért vásárolná meg az érintett (épület mögötti cca. 3,5 méter szélességű) területet.

Az irodához beérkezett nyilatkozatok alapján tehát csak az épület mögötti területet vásárolná meg a szomszéd ingatlan tulajdonosa, a belső telekrészt pedig nem. Az építéshatósággal egyeztetve megállapításra került, hogy önmagában a 1023 hrsz mögötti terület nem értékesíthető, ugyanis a visszamaradó terület akkor nem rendelkezne közterületi kapcsolattal. Ilyen módon a telekalakítás jelenleg nem hajtható végre.

Az érvényben lévő vagyonrendelet szabályozása szerint az önkormányzati ingatlanok értékesítésére 6 hónapnál nem régebben készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján van lehetőség. Az ingatlanforgalmi szakértő a forgalmi értéket minden esetben az összes körülmény figyelembevételével állapítja meg. A vevő, a szakértői véleményben meghatározott forgalmi érték 50 %-ra tett vételi ajánlatot. Az ilyen mértékű forgalmi érték különbözettel történő értékesítésre a vagyonrendelet nem ad lehetőséget.

A rendezett állapot elérésére irányuló, esetleg hosszabbtávú cél megvalósítására lehetőség nyílik, amennyiben a tulajdonosok személyében, illetve anyagi lehetőségben változás következik be.

Határozati javaslat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy a Hajdúszoboszló, Erzsébet utcán lévő 1024/1 hrsz-ú ingatlan szabálytalan telekhatár vonalát a Helyi Építési Szabályzatban jelölt, jelenlegi építési övezeti határ figyelembevételével kívánja rendezetté tenni.

A rendezett telekhatár kialakítása érdekében, a Széchenyi utca felőli szomszédok által benyújtott ingatlanrész vásárlás iránti kérelmet Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elutasítja.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem értékesíti a 1023 hrsz-ú ingatlan mögötti területrészt a 1023 hrsz. tulajdonosa részére, tekintettel arra, hogy a telekalakítás a jelenlegi helyzetben nem hajtható végre, mert a visszamaradó terület nem rendelkezne közterületi kapcsolattal.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Hajdúszoboszló, 2020. október 15.



Lőrincz László
gazdasági irodavezető