

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

.....
kódszám

Ügyiratszám: 26043 -1/2018 A 2018. november 22-i képviselő- testületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ügyintéző:	Szabóné Szabó Mária vagyongazdálkodási ügyintéző
	Ellenőrizte:	 (Jegyző/aljegyző kézjegye)
	Megtárgyalja:	Városfejlesztési, Mezőgazdasági Bizottság Gazdasági Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

a Hunguest Hotel Aqua-Sol melletti parkolók megvásárlására irányuló
kérelemről

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. február 22-i ülésén már tárgyalta a Hunguest Hotel Aqua-Sol kérelmét, mely a hotel által eddig bérelt terület a 3121 hrsz-ú ingatlan megvásárlására vonatkozott.

A Képviselő-testület a 41/2018. (II.22.) Kt. határozatban az alábbiakat fogadta el:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Hunguest Hotel Aqua Sol által, a hajdúszoboszlói 3121 hrsz-ú ingatlan megvásárlására és parkolóházzal történő beépítésére irányuló kérelmével kapcsolatban felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a Képviselő-testület érdemi döntésének előkészítése ügyében az előkészítő tárgyalásokat és egyeztetéseket tegye meg, ezt követően a kérelmet ismét terjessze a Képviselő-testület elé.

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal a Képviselő-testület döntését követően többször tárgyalta a Hunguest Hotel képviselőivel. Az beruházó megbízásából, a Cívisterv Bt. tanulmánytervet készített a parkolóház megépítése és a HÉSZ módosítására vonatkozóan. A parkolóház a 3121 és 3122 hrsz-ú ingatlanokon épülne meg, melyeket egy helyrajzi szám alá vonnák össze a szálloda 3123 hrsz-ú ingatlanával.

A jelenleg érvényben lévő HÉSZ előírja, hogy a 3121 hrsz-ú ingatlanból a Fürdő utca nyomvonalának korrigálására, cca. 50 m² nagyságú területet a közterülethez kell csatolni.

A helyi építési szabályzatban az érintett terület Vt-2x építési övezetbe van besorolva, ahol a telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 80 %. A parkolóház megépítéséhez legalább 85 %-os beépítettségre lenne szükség, emiatt a tervezőkön keresztül a beruházók kezdeményezték a HÉSZ módosítását. A módosítási igényt előzetesen megvizsgálva, az érintett állami főépítész előzetes véleményét kérve egyértelművé vált, hogy az OTÉK alóli felmentésre, mely a településközponti övezetek országosan maximalizált legnagyobb 80 %-os beépítettség eseti túllépésének helyi szabályozását tenné lehetővé, nincs reális esély.

A fentiek figyelembevételével a Civisterv által készített tanulmányterv a Hész módosításának más, lehetőségét mutatja be, amely lehetővé teszi a tervezett beruházás megvalósítását.

A szabályozási terv javasolt módosítása, az Aqua-Sol szálloda telkének délnyugati irányú kiegészítésének lehetőségét irányozza elő. A Gábor Áron utca kétoldali merőleges parkolókkal van kialakítva. A szabályozási terv módosítása a szálloda felőli parkolók területét csatolja az ingatlanhoz. Ez a Gábor Áron utca meghatározó részén 12 méteres szabályozási szélességet, az északi szakaszon 14 méter szabályozási szélességet eredményezne. E módosítással a jelenlegi telek területe, mintegy 818 m²-el növekedne. A jelenlegi szabályozás terv szerint telek terület így 3128 m²-ről 5027 m²-re növekedne.

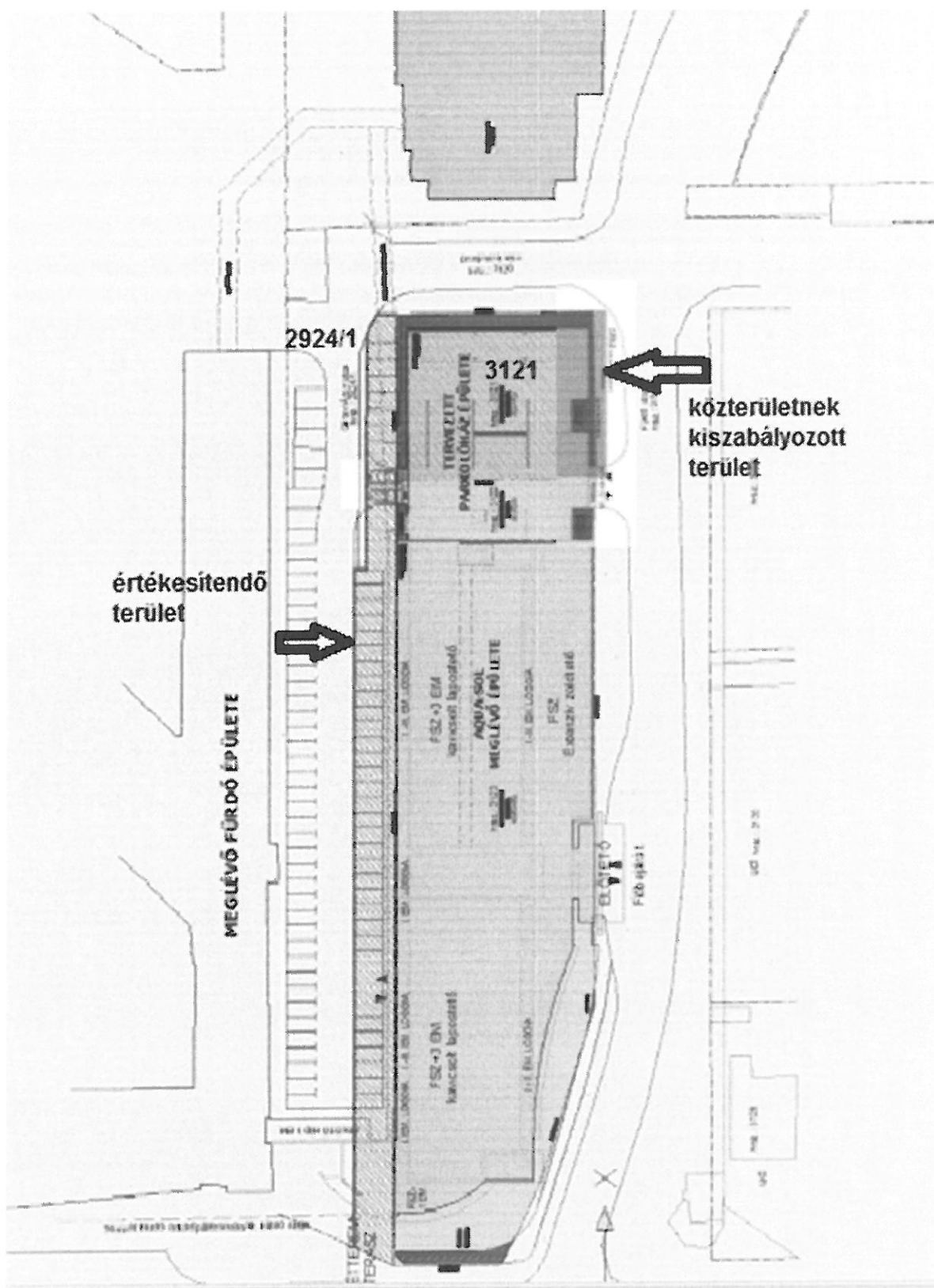
Telek terület számítás:

Hrsz:	3123:	3128 m ²
	3122:	272 m ²
	3121: (809-50)	759 m ²
<u>tervezett telekbővítés:</u>		<u>818 m²</u>
összes telekterület:		4927 m ²

Beépített területek:

Szálloda beépített területe:	2704.68 m ²
<u>tervezett parkolóház beépített területe:</u>	<u>846,13 m²</u>
Összes tervezett beépített terület:	3550,81 m ²

Beépítettség a parkolóház megépítési után, a fenti hrsz-ú ingatlanok összevonásával, és a szabályozási terv módosítás által biztosított telek kiegészítéssel a terület tervezett beépítettsége 72 %-ra emelkedik.



A tanulmánytervben foglaltakat figyelembe véve, a Hunguest Hotel Aqua-Sol vételi ajánlattal fordult Hajdúszoboszló Város Önkormányzatához a 3121 hrsz-ú, és a 2924/1 hrsz-ú ingatlanból cca. 818 m² nagyságú ingatlanrészre vonatkozóan.

A **3121 hrsz-ú ingatlan** a szálloda jelenlegi is bérli, parkolóként hasznosítja, a vagyonrendelet mellékletében forgalomképtelen ingatlanok között szerepel, mivel a HÉSZ előírása szerint a területéből cca. 50 m² nagyságú területet a Fürdő utcához kell hozzácsatolni. Ennek megfelelően a 809 m² területből cca. 759 m² nagyságú terület értékesítése lehetséges. Az Aqua-Sol képviselőivel történt egyeztetés során a hivatal tájékoztatást kapott arra vonatkozóan, hogy a tervezett bővítéshez pályázati forrást kívánnak igénybe venni. Ehhez szükséges, hogy a 3121 hrsz-ú ingatlanra az adás-vételi szerződés mielőbb megkötésre kerüljön. Figyelembe véve, hogy az ingatlan jelenleg forgalomképtelen besorolású, ezért azt a Tisztelt Képviselő-testületnek a Vagyonrendelet módosításával forgalomképesé kell nyilvánítania. Ezt követően a HÉSZ szerinti megosztást kell engedélyeztetni, a végrehajtás után a Fürdő utca nyomvonalához szükséges ingatlanrész ismét forgalomképtelen besorolást kap. A visszamaradó cca. 759 m² nagyságú terület nyilvános meghirdetéssel értékesíthető a jogszabályban előírtak szerint.

A **2924/1 hrsz-ú ingatlan**, a Gábor Áron utca eleje, jelenleg forgalomképtelen ingatlan, a Helyi Építési Szabályzat közterületként szabályozza ki. Az ingatlanrészt akkor lehet értékesíteni, ha az érintett területen a Helyi Építési Szabályzat módosításra kerül, és ezt a területet a szállodához hasonló építési övezetbe Vt-2x építési övezetbe sorolja. A tanulmánytervben leírtak szerint a Gábor Áron utca nyomvonala változatlan marad, a szálloda felőli parkolósor kerül értékesítésre, a Fürdő felőli parkolósor marad az önkormányzat tulajdonában. A HÉSZ módosítását követően a 2924/1 hrsz-ú ingatlant meg kell osztani oly módon, hogy a cca. 818 m² nagyságú ingatlanrész önálló helyrajzi számot kap. A telekalakítást követően az érvényben lévő vagyonrendelet módosításával az újonnan kialakuló ingatlant forgalomképesé kell nyilvánítani. Ennek megvalósulását követően lehet az érvényben lévő jogszabályok előírásai szerint nyilvános meghirdetéssel értékesíteni.

A benyújtott kérelmeket figyelembe véve a Polgármesteri Hivatal ingatlan-forgalmi szakértőt kért fel az érintett területek forgalmi értékének megállapítására.

A **3121 hrsz-ú** 809 m² nagyságú ingatlan forgalmi értéke 43.825000,-Ft+ÁFA (54.171,-Ft/m² + ÁFA), összesen 55.657.750,-Ft (68.798Ft/m²). Figyelembe véve a szabályozást a forgalmi érték cca.759 m² nagyságú területre vetítve 41.115.790,-Ft + ÁFA, összesen bruttó 52.217.050,-Ft.

A **2924/1 hrsz-ú** ingatlan értékét, tekintettel arra, hogy pontos, földmérő által terület-kimutatás még nem készült, négyzetméterre vetített értékben került meghatározásra.

Forgalmi érték:

- földterület értéke: 51.360,-Ft/m²
- építmény (parkoló, kiépített terület értéke) 14.000,-Ft/m²

Az érintett területekre vetítve a várható eladási ár:

- földterület értéke (cca 818 m²) 42.012.480,-Ft
- építmény értéke (cca 700 m²) 9.800.000,-Ft
- Összesen: 51. 812.480,-Ft

Figyelembe véve, hogy az az ingatlan beépítettnek minősül, ezért a jogszabályok szerint nem tartozik ÁFA hatálya alá, így ez az összeg bruttónak minősül.

Határozati javaslat:

a./ Hajdúszoboszló Város Képviselő-testülete elvi támogatását adja, hogy a 2924/1 hrsz-ú ingatlan cca. 818 m² nagyságú (a hotel melletti parkoló területe) ingatlanrészének besorolása Vt-2x építési övezetté módosuljon és hozzájárul a Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezéséhez.

- A HÉSZ módosítását követően az önkormányzat a 2924/1 hrsz-ú ingatlan megosztását kezdeményezi.
- A telekalakítási eljárás engedélyezését követően Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Vagyonrendelet módosításával az ingatlant forgalomképes ingatlanná minősíti.
- Az ingatlan forgalomképesé nyilvánítását követően a Képviselő-testület értékesítésre jelöli ki az ingatlant, az értékesítés módja az érvényben lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően nyilvános árverés.
- Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2924/1 hrsz-ú ingatlanból cca. 818 m² nagyságú ingatlanrész eladási árát az alábbiak szerint határozza meg:
 - földterület értéke: bruttó 51.360,-Ft/m²
 - építmény (parkoló, kiépített terület értéke) bruttó 14.000,-Ft/m²

A Képviselőtestület felhatalmazza a Polgármestert a HÉSZ módosításához, az telekalakítási engedélyezéshez szükséges okiratok aláírására, a HÉSZ és a vagyonrendelet módosítását, a telekalakítás engedélyezését követően lefolytatott sikeres értékesítési eljárás esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

b./ Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárulását adja a hajdúszoboszlói 3121 hrsz-ú ingatlan közterületi szabályozásba nem eső részének nyilvános árverésen történő értékesítéséhez az alábbiak szerint:

- Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Vagyondirektum módosításával az ingatlant forgalomképes ingatlanná minősíti.
- A HÉSZ szerinti megosztást kell engedélyeztetni, a végrehajtás után a Fürdő utca nyomvonalához szükséges ingatlanrész ismét forgalomképtelen besorolást kap. A visszamaradó cca. 759 m² nagyságú terület nyilvános árverésen kerül értékesítésre.
- Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3121 hrsz-ú ingatlan eladási árát 54.171,-Ft/m² + ÁFA összegben határozza meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szükséges okiratok, valamint a Vagyondirektum módosítását és a telekalakítás engedélyezését követően sikeres értékesítési eljárás esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos, 2019. december 31.

Felelős: jegyző

Hajdúszoboszló, 2018. november 14.


Lőrincz László
gazdasági irodavezető

