



Ügyiratszám: CSU/610-4/2020
Ügyintéző: Tulok Anett
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388

Terjedelem: 3 oldal
Melléklet: 2 db

Előterjesztés a 832 és 833/3 hrsz-ú ingatlanok hasznosításával kapcsolatban

A Vilkor Kft. (8840 Csurgó, József A. u. 2/A., ügyvezető: Ulrich Róbert István) telekcserére iránti kérelme kapcsán (833/3 hrsz-ú terület elcserélése a 823/5 hrsz. területre) Csongrád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2020.01.30-án tartott ülésén döntött a 2134 m² területű felajánlott területtel azonos nagyságú területrész kiméretéséről.

Az Ulrich Róbert István tulajdonát képező 823/5 hrsz-ú terület 2134 m² nagyságú, közvetlenül szomszédos a József Attila utcai Temetővel.

Az Önkormányzat tulajdonában álló 833/3 hrsz-ú terület 287 m² nagyságú, közvetlenül határos a 832 hrsz-ú (volt orvosi rendelő) ingatlannal.

Az azonos méretű telkek elcseréléséhez a 833/3 hrsz-ú területhez a 832 hrsz-ú régi orvosi rendelő területből akkora földrészletet lenne szükséges hozzácsatolni, hogy a kapcsolódó telekalakítás után a 833/3 hrsz-ú terület nagysága is pontosan 2134 m² legyen. Ez gyakorlatilag a temető felőli oldalon, a földrészlet nyugati telekhatárával párhuzamosan húzódó, a 833/3 hrsz-szel azonos szélességű, kb 21 méteres széles sáv leválasztását eredményezné a régi orvosi rendelő területéből.

Az érintett földterület előzetes kiméretése megtörtént, a Pénzügyi Bizottság helyszíni bejárást tartott.

A föld előzetes kitzúzési költsége 25 ezer Ft+áfa volt, a telekalakítás további kb. 120 ezer Ft+áfa költséggel járna.

A telekcserét többek között az alábbi főbb szempontok szerint is szükséges megfontolni.

- A telekcserével az Önkormányzat meg tudná oldani a temetőhöz érkező lakosság parkolási gondjait, illetve a temető területét növelni lehetne nyugati irányban. Ez utóbbival kapcsolatban a Somogy Megyei Temetkezési Szolgáltató Kft. ügyvezető igazgatója, Puskás Béla is jelezte, hogy a jövőben szükség lenne a temető bővítésére.
- A telekalakítással (1847 m² elcsatolása) a 832 hrsz-ú ingatlan veszítene az értékéből.
- A volt orvosi rendelő épületének esetleges nyugati irányba történő bővítése ellehetetlenülne. Jelenleg az épülettől nyugati irányba a telekhatárig kb. 29 méter áll rendelkezésre. A kb. 21 méteres sáv leválasztásával a 832 hrsz-ú földrészlet területe lényegesen lecsökkenne. A telekalakítás során figyelembe kell venni, hogy a 832 hrsz-ú ingatlanon található épület ne essen bele az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. § (4) bekezdésében meghatározott, telekhatártól számított 6 m mélységű hátsókert méretébe, valamint a telekalakítás után az ingatlanon a beépítési százalék ne haladja meg az övezetre (Vt-1) vonatkozó előírást, mely a HÉSZ szerint 60%.

— A régi orvosi rendelőre vonatkozó jövőbeni hasznosítási elképzelések függvényében megfontolandó az ingatlan (telekalakítás nélkül, jelenlegi teljes területével) értékesítésre kijelölése is.

A 833/3 hrsz-ú terület az üzleti vagyon része, forgalomképes.

Mivel a telekcserevel közvetett módon önkormányzati vagyon elidegenítése valósulna meg, ezért arra Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonr.) vonatkozik. Ez alapján az üzleti vagyonnal és a korlátozottan forgalomképes vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. A Vagyonr. 20. § (1) bekezdése b) pontja alapján a vagyon elidegenítését, hasznosítását a polgármester (is) kezdeményezheti.

A Vagyonr. 17. § (5) bekezdés alapján a részlegesen forgalomképes, illetve az üzleti vagyon értékesítését versenyeztetési eljárással kell előkészíteni. Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az üzleti vagyon körébe tartozó, 20.000.000 Ft bruttó értéket meg nem haladó vagyontárgyak esetében. Ez alapján, telekcsere esetén, az érintett terület (2134 m²) előzetesen becsült értékét alapul véve, várhatóan nem szükséges versenyeztetési eljárást lefolytatni.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy amennyiben a régi orvosi rendelő értékesítése mellett döntene, úgy arra az alábbi szabályok vonatkoznak.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre a Vagyonr. szabályait a tárgykörében hatályban lévő önkormányzati rendeletekkel együtt kell alkalmazni. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályait Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásr.) tartalmazza. A Lakásr. 1. függeléke nevesíti az értékesítésre kijelölt ingatlanokat. A 832 hrsz-ú ingatlan jelenleg nem szerepel az értékesítésre kijelölt ingatlanok között, ezért - döntéstől függően - szükséges a Lakásr. függelékének módosítása.

A Lakásr. 2. § (1) bekezdés alapján az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséről Csurgó Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának javaslatára Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt.

A Lakásr. 9. § rendelkezik az elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítéséről. Ez alapján a helyiséget nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kell értékesíteni. A minimum eladási árat a Képviselő-testület határozza meg úgy, hogy az az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb nem lehet. A pályázati eljárás keretében történő értékesítésnél részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

A fentiek alapján, amennyiben a volt orvosi rendelő értékesítésének szándéka áll fenn és erről a Képviselő-testület határoz, úgy szükséges az ingatlant értékesítésre kijelölni, értékbecslést készíttetni, ami alapján a Képviselő-testület meghatározza a minimum eladási árat és ezután kerülne sor a kapcsolódó pályázati eljárás lebonyolítására.

A fentiek alapján a Képviselő-testület elvi döntése szükséges tárgybeli ingatlanok hasznosítását illetően, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a következő határozati javaslatok elfogadásáról.

Amennyiben a telekcserével egyetért:

I. Határozati javaslat

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. elviekben támogatja Csurgó belterület 832 és 833/3 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érintő telekcserét;
2. tudomásul veszi, hogy az azonos méretű területcseréhez szükséges a Csurgó 832 hrsz-ú ingatlanból 1847 m² nagyságú területrészt telekalakítással a 833/3 hrsz-ú területhez csatolni, a telekalakítás megrendelésével megbízza a polgármestert;
3. a 2. pontban meghatározott telekalakítással létrejövő 2134 m² összterületű 833/3 hrsz-ú ingatlan elidegenítésével (elcserélésével) egyetért;
4. felkéri a jegyzőt, hogy tájékoztassa az érdekeltet a Képviselő-testület döntéséről, továbbá felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések, jognyilatkozatok megtételére és kapcsolódó szerződések, megállapodások aláírására.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

Amennyiben a telekcserével nem ért egyet:

II. Határozati javaslat

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Csurgó belterület 832 és 833/3 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érintő telekcserét nem támogatja;
2. felkéri a jegyzőt, hogy tájékoztassa az érdekeltet a Képviselő-testület döntéséről.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

832 hrsz-ú (volt orvosi rendelő) ingatlan – telekalakítás nélkül, teljes területében - értékesítésre kijelölése esetén:

III. Határozati javaslat

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Csurgó belterület 832 hrsz-ú, „kivett orvosi rendelő, garázs és udvar” művelési ágú, 6700 m² területű, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzat tulajdonú ingatlant elidegenítésre jelöli ki;
2. felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályairól szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelet kapcsolódó módosítását készítse elő és terjessze a Képviselő-testület elé, illetve tájékoztassa az érdekeltet a Képviselő-testület döntéséről, a vásárlás lehetőségéről és feltételeiről;
3. megbízza a polgármestert az 1. pont szerinti ingatlan értékbecslésének megrendelésével.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

Csurgó, 2020.03.03.

Ellenjegyezte:


Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző


Füstös János
polgármester



9024

9019

9025

9035

9022

9067

9035

908

9027

Calingo

9072

908

906

907

907

9072

906

906

904

9001

9017

904

907

9017

902

902

904

Telekesere, Nagy Vétel.



