

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 268-2/2018.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**a mátészalkai 1453 hrsz-ú,
természetben az Ifjúság téren található 1833 m² nagyságú ingatlan értékesítési
feltételeinek meghatározásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a mátészalkai 1453 hrsz. alatt nyilvántartott, 1833 m² térmértékű belterületi ingatlan. A telek a mátészalkai Ifjúság téren helyezkedik el, egy ún. zsákutcás területen, melynek környezetében zömmel négylakásos társasházak, a tér többi részén családi lakóházak találhatóak.

Az üresen álló telek értékesítésének akadályát nem láttuk, ezért a költségvetésben is előirányzott célok, és egyéb fejlesztések megvalósítása érdekében az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítését határoztuk el.

Ennek érdekében az érintett terület vonatkozásában már 2017-ben kezdeményeztük a szabályozási terv módosítását, a HÉSZ szerint ugyanis az ingatlan egyik fele kisvárosias lakózóna (Lk), míg a másik fele Településközponti vegyes (Vt) besorolás alá tartozott. A szabályozási terv módosításával a teljes ingatlan területe „Vt” besorolást kapott, mely módosítással az ingatlan beépítésének lehetőségét igyekeztünk kiszélesíteni. A hatályos szabályozási terv szerint az ingatlan „Vt”, azaz Településközponti vegyes zónába tartozik, a telek kialakult szabadonálló általános beépítésű, a legnagyobb beépítettség 40 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m – 10,5 m. A zóna területén elhelyezhető lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény stb.,

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében Szendrei József igazságügyi szakértő bevonásával szakvéleményt készítettünk.

A térképmásolat és a szakértői vélemények az előterjesztés 2. számú mellékletét képezik.

2017. június 12. napján kelt szakvéleményében szakértő úr az ingatlan fajlagos (nettó) árát 5.900 Ft/ m² összegben, az ingatlan forgalmi értékét 10.814.700 Ft + Áfa összegben állapította meg. A szakvélemény érvényességi ideje lejárt, jelen előterjesztés elkészítéséhez annak aktualizálását kellett kérnünk.

A 2018. február 13. napján kelt aktualizált szakvéleményében a szakértő az építési telkek piaci árának növekedése, és az építési zónában történt változás miatt nagyobb mértékű emelést alkalmazott (összesen +40%), és az ingatlan fajlagos (nettó) árát **8.300 Ft/ m² összegben, az ingatlan forgalmi értékét 15.213.900 Ft + Áfa összegben állapította meg.**

A szakvélemény a következő fontosabb szakértői megállapításokat tartalmazta az ingatlanról, melyről a vevőket az értékesítési eljárás folyamán tájékoztatni szükséges:

- Az ingatlan megközelíthető útról minden közmű beköthető, így az összközműves lehetőség biztosított. (víz, villany, gáz, szennyvíz, kábel TV, telefoncsatlakozás) A közművek csatlakozását a vevőnek kell megoldania.
- a telken keresztülhalad egy csapadékvíz csatorna, melyet a vevőnek vagy ki kell váltani, vagy szolgalmi jogot kell bejegyeztetni az önkormányzat javára. (értékcsökkentő tényező:-5%)
- az ingatlanon a korábbi malom helyén hagyott betonlapok, 4 db vasbeton oszlop található, melynek elbontásáról a vevőnek kell gondoskodnia. (értékcsökkentő tényező:-5%)

A fentiekén túl az ingatlan értékesítést álláspontunk szerint célszerű az alábbi feltételek vállalásához kötni:

- Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben három év időtartamra beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósulnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.
- A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jog kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

A szakvéleményekben leírt korrekciós tényezők figyelembe vételével a mátészalkai 1453 helyrajzi számú telek **kikiáltási árát kerekítve 15.215.000,-Ft + Áfa összegben, a licitlépcső mértékét 200.000 Ft összegben javaslom elfogadásra.**

A fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az ingatlan értékesítési feltételeit a jelen előterjesztéshez mellékelt *1. számú határozat-tervezet szerint fogadja el.*

Mátészalka, 2018. február 20.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

____/2018. (II.) számú

HATÁROZATA

**a mátészalkai 1453 hrsz-ú,
természetben az Ifjúság téren található 1833 m² nagyságú ingatlan értékesítési
feltételeinek meghatározásáról**

A Képviselő-testület:

1. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló, a mátészalkai 1453 hrsz. alatt felvett, 1833 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant **versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli.**
2. Az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:
Az ingatlan induló ára: **15.215.000 Ft + Áfa**
A licitlépcső mértéke: **200.000 Ft.**
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a telek induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz kerekítve 1.500.000 Ft - pályázati biztosíték önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárat a nyertes pályázónak a versenytárgyalást követően, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, legkésőbb 3 napon belül kell megfizetnie. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért a versenytárgyalás nyertesével kötendő adásvételi szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére az állam nevében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követően kerülhet sor.
5. Az értékesítést az alábbi feltételek vállalásához köti:

- Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben három év időtartamra beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.

- A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jog kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

6. A pályázókat az alábbiakról szükséges tájékoztatni:

- Az ingatlant megközelíthető útról minden közmű beköthető, így az összközműves lehetőség biztosított. (víz, villany, gáz, szennyvíz, kábel TV, telefoncsatlakozás) A közművek csatlakozását a vevőnek kell megoldania.

- a telken keresztülhalad egy csapadékvíz csatorna, melyet a vevőnek vagy ki kell váltani, vagy szolgalmi jogot kell bejegyeztetni az önkormányzat javára.

- az ingatlanon a korábbi malom helyén hagyott betonlapok, 4 db vasbeton oszlop található, melynek elbontásáról a vevőnek kell gondoskodnia.

7. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: 2018. június 15.

Mátészalka, 2018. február

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

2 SZÁMÚ HELLEKLET TERKEPMA'SOLAT




VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 268-2/2018

a mátészalkai 1453 hrsz-ú,
természetben az Ifjúság téren található 1833 m² nagyságú ingatlan értékesítési feltételeinek
meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: ΠΟΤΟΣΑΝΕ ΠΡΑΧΟΥΔΗΣ ΣΥΖΗΣΗΝΝΗ ΑΤΣΕΒΥΖΟ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és elol. t. megfelel a jogszabályi feltételeknek. Potoc
NÉV: KIRSCHMANNÓ MILKOSI ANNA NÉNI LÓGYI IRADÓPISZÓ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2018. február 20. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2018. február 20. 