

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

Száma: 227-2/2021.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**- a Képviselő testülethez -**

**az Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete 29/2018.(II.28.) Kt. számú határozatában a versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelölte ki a mátészalkai 544/92 hrsz. alatt felvett, 1.162 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant. A 2018. április 16. napján lezajlott versenytárgyaláson az ingatlan megvásárlására 12.061.400 Ft + Áfa, azaz 15.317.978 Ft vételár ellenében a Diego 24 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. képviseletében Verebélyi Tibor ügyvezető, mint árverési vevő szerzett jogot. Az MNV Zrt. elővásárlási jogáról lemondott, így 2018. április 19. napján sor került az adásvételi szerződés aláírására. A vevő az ingatlan vételárát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg megfizette önkormányzatunk részére.

Az ingatlan értékesítéséről szóló adásvételi szerződésben a vevő részére három év időtartamra beépítési kötelezettség került meghatározásra. A beépítési kötelezettség megvalósulásának feltétele a fizikai megvalósítás építési hatóság általi jóváhagyása, az építmény hatósági bizonyítványának/használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedése. A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jog került kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

2021. januárjában Verebélyi Tibor ügyvezető úr, a Diego 24 Kft. képviseletében tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy más, kedvezőbb üzleti lehetőség felmerülése okán a szerződésben vállalt kötelezettségének nem kíván eleget tenni. Az ingatlan értékesítése mellett döntött, mely szándékáról tájékoztatja önkormányzatunkat és kéri hozzájárulásunkat az adásvétel lebonyolításához. A szomszédos telek tulajdonosa – a beépítési kötelezettség tényének ismeretében – határozott vételi szándékát fogalmazta meg fenti ingatlan vonatkozásában.

Vagyongazdálkodási szempontokat figyelembe véve úgy döntöttünk, hogy önkormányzatunk az adásvételi szerződés rendelkezése, a Ptk. vonatkozó szabályai és az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett visszavásárlási jog alapján gyakorolja visszavásárlási jogát.

A visszavásárlási vételár alapját a 2018-as vételi ár és a Kft. által az ingatlan közművesítésével kapcsolatosan felmerülő költségei (E.ON Zrt. és TIGÁZ Zrt. részére megfizetett összesen bruttó 701.512 Ft) képezték.

Az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzése 2021. március 23. napján megtörtént, ezáltal megnyílt a lehetőség az ingatlan újbóli értékesítésére. Az ingatlan elhelyezkedése az előterjesztés 2. számú mellékletében látható.

Az 544/92 hrsz-ú ingatlan és a körülötte lévő ingatlanok telekhatárával kapcsolatban a korábbiakban, változási vázrajz készítése során szembesültünk azzal a problémával, hogy az érintett ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, terjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. Az 544/92 hrsz-ú ingatlan esetében 15 m<sup>2</sup>-rel kisebb az ingatlan tényleges területe, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett terület. A telekhatár kijavítása a 12 magántulajdonban álló telek miatt rendkívül nehézkes és hosszadalmas folyamat lett volna, ezért önkormányzatunk ettől eltekintett. A szomszédos telkek és az érintett ingatlan korábbi értékesítési eljárásában erről a tényről értesítettük az érdeklődőket, a pályázati felhívásban szerepeltettük a tényállást. A későbbi jogviták elkerülése érdekében az ingatlanok értékesítésére ezen telekhatár probléma dokumentálása és jogszavatosság kizárása mellett került sor.

Az ingatlan korábbi tulajdonosa nem kezdeményezett eljárást a telekhatár probléma megoldására, így ez ismertetett helyzet a mai napig fennáll.

2021. szeptember 27. napján Dr. Molnár Gábor állatorvos fenti ingatlanra vonatkozó vételi szándékával kereste meg önkormányzatunkat.

Az értékesítést a vagyonrendeletünkben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon javaslom kijelölni. A rendelet 11. § (1) bekezdése alapján a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérbeadása főszabályként nyilvános versenyeztetési eljárás eredményeként, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. A rendelet 11. § (4) bekezdése alapján azonban a megjelölt értékhatár alatt a versenyeztetés nem kötelező.

A versenytárgyalás szabályaira a vagyonrendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Összegzésként az **544/92 hrsz-ú, 1162 m<sup>2</sup>** térmértékű ingatlan értékesítésére Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) önkormányzati rendelet alapján, nyilvános versenytárgyalás keretében teszek javaslatot.

Az ingatlan **kikiáltási árát** a visszavásárlási vételár alapján **12.613.772 Ft + Áfa összegben, a licitlépcső mértékét 800.000 Ft összegben javaslom elfogadásra javaslom meghatározni.**

A fentiekben leírtakra figyelemmel a pályázati felhívásban a pályázókat tájékoztatni szükséges a telekhatár probléma fennállásáról. Javaslom a vevő részére három év időtartamra beépítési kötelezettség meghatározását. 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 3 év időtartamra visszavásárlási

jog kikötése szükséges, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és a mellékelt határozat-tervezet szerint döntésüket meghozni szíveskedjenek.**

Mátészalka, 2021. szeptember 28.

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester



1. számú határozat-tervezet az 227-2/2021. számú előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

### MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK ...../2021.(.....)

#### HATÁROZATA

**az Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

#### A Képviselő-testület

1. Verseny tárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Mátészalka, Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz. alatt felvett, 1.162 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. A mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan induló ára: **12.613.772 Ft + Áfa**
3. A licitlépcső mértéke: **800.000 Ft.**
4. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz kerekítve **1.600.000 Ft - pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
5. A pályázati felhívás tartalmi elemei között szerepeltetendő, hogy érintett ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, túlterjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. A szomszédos ingatlanok többelhasználata miatt az ingatlan területe a valóságban 15 m<sup>2</sup>-rel kisebb, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett négyzetméter.
6. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírását követően, az abban meghatározottak szerint kell megfizetnie.
7. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
8. Az ingatlan értékesítéséről szóló adásvételi szerződésben a vevő részére három év időtartamra beépítési kötelezettség kerül meghatározásra. A beépítési kötelezettség

megvalósultnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.

9. A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.
10. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
11. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a bérleti szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

**Felelős:** Dr. Hanusi Péter polgármester

**Határidő:** azonnali

Mátészalka, 2021. október ...

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző



# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 227-2/2021.

Előterjesztés

az Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan értékesítésre  
történő kijelöléséről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV:  
Potosné Dr. Kovács  
Zsuzsanna aljegyző

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Az előterjesztés és lpt. d. megfelel a  
jogszabályi feltételnek. PO

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:



Ellenőrzés időpontja: 2021. szeptember 29

Előterjesztést jóváhagyta:



Jóváhagyás időpontja: 2021. szeptember ....