

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula László
Tárgy:	
	A Debrecen, Tócsó-Liget lakóparkban található 19385/43, 19385/199, 19385/208, 19385/228, 19385/257, 19385/258, 19384/12, 19384/50 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok egy részének értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-1900-/2013
Ügyintéző:	
	[ügyintézők]
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László Kósa Lajos
Véleményező bizottságok:	
	Tul.Biz
Törvényességi véleményezés ideje:	2014.01.24.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Ozsvárt Veronika

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (1.sz.melléklet)
	Vázrajzok (2.sz.melléklet)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Tulajdonosi Bizottság a 89/2010./IV.27./ TB. határozatával akként döntött, hogy bérbe adja DMJV Önkormányzata tulajdonát képező Debrecen, Vezér utca - Károli Gáspár utca által határolt Tóció-Liget lakóparkban lévő ingatlanokat a használat szerinti megosztásra vonatkozó változási vázrajzok alapján, az azokban meghatározott nagyságú ingatlanrészek szerint, kérelemre, az azokkal közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosai részére határozott időre, a bérlet tárgyát képező ingatlanrészeket is érintő területre vonatkozó Szabályozási Terv módosításának hatályba lépését követő 90 napig.

Az ingatlanrészek bérleti díját 8,-Ft/m²/hó+Áfa összegben határozta meg, mely bérleti díj ellenértékeként, annak nettó összegével egyező értékben a bérlők kötelesek a bérelt területet a bérleti szerződés aláírását követő 1 éven belül saját költségükön körbekeríteni, a bérleti jogviszony teljes hatálya alatt feltölteni, parkosítani, jó gazda gondossággal művelni, valamint kötelesek a bérleti díjat terhelő ÁFA összegét megfizetni az Önkormányzat részére. Amennyiben a bérlők nem tesznek eleget a vállalt művelési kötelezettségüknek, úgy a bérleti díj összegét is kötelesek megfizetni az Önkormányzat részére.

A későbbiek során az ingatlan tulajdonosaival történő egyeztetéseken a tulajdonosok jelezték, hogy egyes területek (így a 19385/43 hrsz-ú ingatlan) esetében a bérbeadásról történő döntést megelőzően elkészített változási vázrajz szerinti felosztás érinti a terület középvonalában húzódó és a használati megosztás osztóvonalába eső meglévő fasort. Annak érdekében, hogy a fasort a kerítések létesítésekor ne kelljen kivágni, az érintett tulajdonosok többsége megegyezett egymással új telekhatár kialakításában és ennek megfelelően új vázrajzot készítettek.

Tekintettel arra tehát, hogy a változási vázrajzok a beérkező bérbevevői igények alapján folyamatosan módosulhatnak, a Tulajdonosi Bizottság a 210/2010. /X.1./ TB határozatával módosította korábbi határozatát oly módon, hogy az Önkormányzat a beérkező kérelmek alapján elkészítésre kerülő változási vázrajzokban meghatározott ingatlanrészek szerint adja bérbe az érintett ingatlanokat.

A szóban forgó területekre vonatkozó Szabályozási terv módosítása megtörtént és 2011. augusztus 1. napjával hatályba lépett. A védelmi rendeltetésű erdőzóna területei kisvárosias lakózónaként, telken belüli fásítási kötelezettség mellett került szabályozásra. A már megkötött bérleti szerződések - figyelemmel a Ptk. 431. §(2) bekezdésére - határozatlan időtartamúvá alakultak át.

A folyamatban lévő bérleti szerződésekre vonatkozóan a Tulajdonosi Bizottság a 86/2012./V.9./ TB határozatával módosította korábbi határozatát oly módon, hogy a Szabályozási Terv módosításának hatályba lépését követően benyújtott és a beérkező újabb kérelmek vonatkozásában a bérleti szerződések határozatlan időre szólóan kerülnek megkötésre.

A Tóció-Liget lakóparkban lakó tulajdonosok azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a tulajdonukat képező ingatlanok mögötti, önkormányzati tulajdonban álló és az önkormányzattól bérelt ingatlanrészeket szeretnék megvásárolni.

Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv módosításra került, az ingatlanrészek értékesítésére lehetőség van.

Az ingatlanforgalmi értékbecslők az ingatlanrészek forgalmi értékét az alábbiak szerint állapította meg:

Értékbecslők	nettó fajlagos érték (Ft/m ²)
Ingatlan-Pont Bt.	10.200,-Ft/m ²
Apszis Bt.	9.700,-Ft/m ²
Számtani középérték	9.950,-Ft/m²

A tulajdonosok által benyújtott vételi kérelmek alapján a változási vázrajzokban meghatározott nagyságú ingatlanrészek kerülnének értékesítésre a telekalakítás jogerőre emelkedését követően, a vázrajz alapján meghatározott nagyságú ingatlanrészek vonatkozásában. Az értékesítés során zárványtelek, vagyis olyan telekrész ami közterületről közvetlenül nem közelíthető meg, nem alakulhat ki.

A DÉSZ az ingatlanrészekre telken belüli beültetési kötelezettséget ír elő, azok nem beépíthetőek, még melléképítmény, illetve lábon álló kerti tető nem helyezhető el, burkolt felület sem alakítható ki. Ezen telekrészek a telekhatár-rendezést követően, az újonnan kialakuló telkek beépítése szempontjából nem vehetők figyelembe. A beültetési kötelezettségnek legalább kétszintű növényállomány telepítésével kell eleget tenni.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelet 19 §. (1) bekezdése a.) pontja alapján a Közgyűlés a 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értékű forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítés jogát a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át, valamint a 23. §. (1) bekezdés a) pontja alapján értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályázat útján.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó ingatlanrészek megvásárlása csak a közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosai számára lehetséges, így javasoljuk a vevőkijelöléssel történő értékesítést.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek ismeretében a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a.) pontja, a 23. § (1) bekezdés a.) pontja alapján, figyelemmel a DÉSZ 28/D.§ (4) és a 49.§ j.) pontjára

1./ vevőkijelölés útján értékesítésre kijelöli a Debrecen, Vezér utca – Károli Gáspár utca által határolt Tóció-Liget lakóparkban lévő, DMJV Önkormányzata tulajdonát képező 19385/43, 19385/199, 19385/208, 19385/228, 19385/257, 19385/258, 19384/12 és a 19384/50 hrsz-ú ingatlanokat, a beérkező kérelmek alapján elkészítésre kerülő változási vázrajzokban meghatározott nagyságú területrészek szerint, az ingatlanrészekkel közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosai részére, a telekalakításra vonatkozó változási vázrajz szerinti telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követően.

2./ Amennyiben ugyanazt a területrészt több szomszédos ingatlan tulajdonosa és a jelenlegi bérlője is meg kívánja vásárolni, az Önkormányzat a jelenlegi bérlő részére értékesíti a területrészt azzal, hogy a bérleti szerződés az adásvételi szerződés hatálybalépésével egyidejűleg megszűnik.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek vételárát 9.950,-Ft/m² összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül köteles megfizetni az Önkormányzat részére azzal, hogy az 5 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékesítés esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

4./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosait tájékoztassa arról, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészeket telken belüli beültetési kötelezettség terheli, az ingatlanrészek nem beépíthetőek, azokon még burkolt felület sem

alakítható ki. Ezen telekrészek a telekhatár-rendezeit követően az újonnan kialakuló telkek beépítése szempontjából nem vehetők figyelembe. A telekalakítás során nem alakulhat ki olyan ingatlan, amely közterületről közvetlenül nem közelíthető meg.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az értékesítés előkészítésére az adásvételi szerződések előkészítésére és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az értékesítés előkészítésére és az adásvételi szerződések előkészítéséért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője
az adásvételi szerződések aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2014. január 23.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula
osztályvezető