

JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA



Az előterjesztés címe, tárgya:	Előterjesztés a jászberényi 3948/17 hrsz-ú ingatlan részterülete és a jászberényi 3948/19 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kijelölésére és vételárának megállapítására
Az előterjesztő megnevezése:	Dr. Szabó Tamás polgármester
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	2018. január 17.
Mellékletek száma:	2 db
Mellékletek megnevezése:	főépítési vélemény, vázrajz munkapéldány
Feladatot jelent:	Dr. Szabó Tamás polgármester Kiss József, a PH Közgazdasági Iroda vezetője
Véleményező bizottság:	Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Előkészítésben részt vevő kabinettitkár neve, aláírása:	Dr. Birinyi Alexandra
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	2018. január 9.
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	Kovács Szilvia
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	Nyílt
A zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Az ügyirat iktatószáma:	PH/331-1/2018.
Előkészítésben résztvevők:	Dr. Sass Krisztina aljegyző, Alvári Csaba főépítész, Kiss József irodavezető, Dr. Sas Anita

Előterjesztés

a jászberényi 3948/17 hrsz-ú ingatlan részterülete és a jászberényi 3948/19 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kijelölésére és vételárának megállapítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jászberény Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a jászberényi 3948/17 hrsz-ú, 66 m² területű, kivett közterület megnevezésű és a jászberényi 3948/19 hrsz-ú, 66 m² területű, kivett közterület megnevezésű, természetben Jászberény, Szövetkezet utca térségében található ingatlanok.

A nevezett ingatlanok megvásárlása és beépítése iránt a szomszédos üzletek tulajdonosai jelezték igényüket több alkalommal. Jelenleg folyamatban van a rendezési terv módosítása ezen ingatlanokat érintően.

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 295/2017. (XI. 15.) határozatában döntött a fent nevezett ingatlanok kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását nem szolgáló jellegének megállapításáról. Továbbá a Képviselő-testület a 339/2017. (XII. 13.) határozatában döntött a fent nevezett ingatlanok üzleti vagyonná történő átminősítéséről.

Fentebb említett határozatok alapján lehetségessé vált a nevezett ingatlanok értékesítésre történő kijelölése és az értékesítés feltételrendszerének kidolgozása. A Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 23. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon értékesítésre kijelöléséről – értékhatártól függetlenül – a Képviselő-testület dönt.

A vagyonrendelet 22. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon értékesítésére, vagy egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás, vagy haszonkölcsönbe adás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni. Forgalmi értéken a forgalmi értékbecslő által megállapított értéket kell érteni.

A nevezett ingatlanok forgalmi értékbecslését Bányainé Oláh Ildikó e.v. elvégezte, a megállapított forgalmi értékeket az alábbi táblázat részletezi:

Sorszám	Hrsz.	Terület és megnevezés	Értékbecslő által megállapított forgalmi érték (ÁFÁ-t tartalmazza)	Megjegyzés
1	3948/17 hrsz. részterülete	66 m ² területű közterületből kb. 47 m ²	10.000.- Ft/m ²	-
2	3948/19 hrsz.	66 m ² területű közterület	10.000.- Ft/m ²	-

A vagyonrendelet 23. § (2) bekezdése részletezi az ingatlanok értékesítésének feltételeit – értékhatártól függően. A 25 millió Ft értékhatár alatti vagyon az alábbiak szerint értékesíthető:

- A Képviselő-testület a 15-25 millió Ft értékhatárok közötti értéket képviselő vagyon értékesítéséről legalább megyei lapban közléteendő pályázati felhívás útján, a legjobb ajánlattévő javára dönt,
- A Képviselő-testület az 5-15 millió Ft értékhatár közötti értéket képviselő vagyon értékesítését egy helyi lapban és Jászberény Város honlapján hirdeti meg. A Képviselő-testület

ez esetben is a legjobb ajánlattévő javára dönt.

c) Az 5 millió Ft értékhatárt el nem érő vagyon értékesítéséről, az ezzel összefüggő pályázat kiírásáról, lefolytatásáról és elbírálásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt. A Bizottság döntéséről a Képviselő-testületet a soron következő ülésen tájékoztatja.

Jászberény Város Főépítésze a pályázati kiírásban az alábbi feltételeket javasolja rögzíteni az ingatlan részterületeinek értékesítése esetén:

- A Szövetkezet úti üzletsor egységes kialakítása összességében megmaradjon.
- Az üzleteket összekötő vasbeton gerendák elbonthatók, és nem kell őket visszaépíteni. Azonban a Szövetkezet út felőli, járda fölötti elötető meg kell, hogy maradjon, illetve ha szükségeszerű a bontása, vissza kell, hogy építsék az eredetivel azonos méretekben és formában.
- A nevezett két ingatlan beépíthető, de a 3948/17 hrsz-ú ingatlanon, a Szövetkezet út felől nézve jobb oldalán, 2,0 m széles, gyalogos közlekedésre alkalmas sávot kell hagyni. Ezt a területet eleve javaslom az értékesítésből kihagyni.
- Mindkét ingatlanon közművek haladnak át. Javasolom beletenni a kiírásba, hogy a közművek esetleges áthelyezése, kiváltása, vagy bárminemű ezzel kapcsolatos olyan beavatkozás, amely érinti a két ingatlant, a vevők feladata.
- Amennyiben a közművek elhelyezkedése miatt az ingatlanok bármelyikét nem lehet a kívánt módon beépíteni, az önkormányzatot nem terheli felelősség.
- Az átjárók beépítése építési engedély-köteles tevékenység. Az engedélyezési folyamatban a polgármester és a főépítész a településképi véleményen keresztül vétő-joggal rendelkezik. Ennek ellenére – függetlenül a vonatkozó előírásoktól, így pl. a kötelező szakmai konzultációtól – az új tulajdonosnak vállalnia kell, hogy már a tervezési folyamat elején egyeztetni az elképzelését az önkormányzattal és Jászberény Város Főépítészével.

Jászberény Város Főépítészének véleményét jelen előterjesztéshez csatoljuk.

A fentiek túl a pályázati kiírásban rögzíteni kell továbbá az alábbi feltételeket is:

- A jászberényi 3948/17 hrsz-ú ingatlan esetében a pályázónak vállalnia kell az ingatlan részterületének értékesítése esetén az ingatlanrész értékesítéséhez szükséges telekalakítási eljárás megindítását és lebonyolítását, valamint az ezzel kapcsolatos valamennyi költség megfizetését.
- A pályázóknak vállalniuk kell a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnoki Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának JN-07/24/01125-11/2017. illetve a JN-07/24/01126-10/2017. ügyiratszámú jókarbantartásra kötelezés tárgyú határozatokban foglaltak végrehajtását saját költségükön.

A fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat egyszerű többséggel történő elfogadását.

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2018. (I. 17.) határozata

A jászberényi 3948/17 hrsz-ú ingatlan részterülete és a jászberényi 3948/19 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kijelöléséről és vételárának megállapításáról

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a által meghatározott jogkörében eljárva az alábbi ingatlanokat értékesítésre kijelöli, és a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 22. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az értékesítési eljárás során az ingatlanok pályázati induló árát az alábbiakban határozza meg:

Sorszám	Hrsz.	Terület és megnevezés	Értébecslő által megállapított forgalmi érték (ÁFÁ-t tartalmazza)	Pályázati induló ár	Megjegyzés
1	3948/17 hrsz. részterülete	66 m ² területű közterületből kb. 47 m ²	10.000.- Ft/m ²- Ft/m ²	-
2	3948/19 hrsz.	66 m ² területű közterület	10.000.- Ft/m ²- Ft/m ²	-

2. A Képviselő-testület az 1. pontban nevezett ingatlan / ingatlanrész (a továbbiakban: ingatlanok) zárkörű, meghívásos pályázati hirdetmény útján történő értékesítéséről határoz. A Képviselő-testület dönt arról, hogy az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati hirdetményeket a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak kell megküldeni.
3. A Képviselő-testület felkéri a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, valamint megbízza a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Irodájának vezetőjét a nevezett ingatlanok értékesítési eljárásának lefolytatására a vagyonrendelet 23. § (2) bekezdés c) pontja alapján. A Képviselő-testület dönt arról, hogy az értékesítések során a pályázati kiírásokban rögzíteni kell az alábbiakat:
- Jászberény Város Főépítésének a nevezett ingatlanok értékesítése kapcsán megfogalmazott véleményében meghatározott feltételeket,
 - a jászberényi 3948/17 hrsz-ú ingatlan esetében a pályázónak vállalnia kell az ingatlan értékesítéséhez szükséges telekalakítási eljárás megindítását és lebonyolítását, valamint az ezzel kapcsolatos valamennyi költség megfizetését,
 - a pályázóknak vállalniuk kell a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnoki Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának JN-07/24/01125-11/2017. illetve a JN-07/24/01126-10/2017. ügyiratszámú jókarbantartásra kötelezés tárgyú határozatokban foglaltak végrehajtását saját költségükön.

Határidő: folyamatos

Felelős: Balog Donát, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke
Kiss József, a PH Közgazdasági Iroda vezetője

4. A Képviselő-testület felhatalmazza Jászberény Város Polgármesterét az értékesítési eljárások lefolytatását követően a nevezett ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Szabó Tamás polgármester (a szerződés aláírása vonatkozásában)
Kiss József, a PH Közgazdasági Iroda vezetője

Erről:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal – Szolnok,
2. PH Közgazdasági Iroda – helyben,
3. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamennyi tagja – helyben,
4. Képviselő-testület valamennyi tagja – helyben,
5. Irattár

é r t e s ü l.

Jászberény, 2018. január 8.

*Dr. Szabó Tamás s. k.
polgármester*



JÁSZBERÉNY VÁROS FŐÉPÍTÉSZE



Reg. number: QMS-667/15

5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18. Tel.: 57/505-760 Fax: 57/505-706

Honlap: www.jaszbereny.hu E-mail: alvari.csaba@jaszbereny.hu

Iktatószám: PH-404-2/2018.

Tárgy: Szövetkezet út hrsz: 3948/17
és 3948/19 ingatlanok értékesítése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A tárgyi két ingatlan a Szövetkezet úti üzletsor részeként, önálló ingatlanként helyezkedik el. Mindkét ingatlan közterületként, átjáróként használható annak ellenére, hogy a múltban építési övezeti besorolást kaptak.

Maga az üzletsor építészetiileg egy egységet képez. Így az üzlet-szakaszokat az átjárók fölött pergola-szerűen elhelyezett vasbeton gerendák kötik össze, míg a járda fölött egységes előtető húzódik.

A helyszínt többször, többen bejártuk. Az szemrevételezéssel is megállapítható, hogy az említett szerkezetek, így a vasbeton összekötő gerendák és az előtető is, szerkezetileg is és esztétikailag is rossz állapotban vannak.

Az ingatlanok értékesítése esetén a szerkezetek javítása az új tulajdonos feladata. A város szempontjából azt tartom kívánatosnak, hogy ha fejlesztésre kerül sor, akkor az úgy történjen meg, hogy az üzletsor egységes kialakítása megmaradjon. Ennek eléréséhez a pályázati kiírásba a következőket javaslom beletenni:

1. Az üzleteket összekötő vasbeton gerendák elbonthatók, és nem kell őket visszaépíteni. Azonban a Szövetkezet út felőli, járda fölötti előtető meg kell, hogy maradjon, illetve ha szükségszerű a bontása, vissza kell, hogy építsék az eredetivel azonos méretekben és formában.
2. A nevezett két ingatlan beépíthető, de a 3948/17 hrsz-ú ingatlanon, a Szövetkezet út felől nézve jobb oldalán, 2,0 m széles, gyalogos közlekedésre alkalmas sávot kell hagyni. Ezt a területet eleve javaslom az értékesítésből kihagyni.
3. Mindkét ingatlanon közművek haladnak át. Javaslom beletenni a kiírásba, hogy a közművek esetleges áthelyezése, kiváltása, vagy bármilyen ezzel kapcsolatos olyan beavatkozás, amely érinti a két ingatlant, a vevők feladata.
4. Amennyiben a közművek elhelyezkedése miatt az ingatlanok bármelyikét nem lehet a kívánt módon beépíteni, az önkormányzatot nem terheli felelősség.
5. Az átjárók beépítése építési engedély-köteles tevékenység. Az engedélyezési folyamatban a polgármester és a főépítész a településképi véleményen keresztül vétó-joggal rendelkezik. Ennek ellenére javaslom azt is beletenni a kiírásba, hogy függetlenül a vonatkozó előírásoktól, így pl. a kötelező szakmai konzultációtól, az új tulajdonos vállalja fel, hogy már a tervezési folyamat elején egyeztetni az elképzelését az önkormányzattal.

Jászberény, 2018. január 05.

Alvári Csaba
főépítész s.k.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A munkavégző neve

Munkaszám: 1/2018 A 3948/17, 3948/18 hrsz-ú földrészletek határ-rendezéséhez

Méretarány: 1:250

Címkoordináták		
Psz	Y	X
1	716202	241636



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha,m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha,m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	j e l	műv. ág					j e l	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3948/17	-	Kivett, közterület	-	0,0066	0,00	3948/17	-	Kivett, közterület	-	0,0019	0,00	
3948/18	-	Kivett, áruház	-	0,0166	0,00	3948/18	-	Kivett, áruház udvar	-	0,0213	0,00	
Összesen:				0,0232	0,00					0,0232	0,00	

A telekhatár-rendezése akaratumknak megfelelően történik!

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésről számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Készítette: Jászberény, 2018.01.04.

Jászberény, 2018..... hó nap

Szabó Imre.....
Készítő és minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz: 1206/1991
GD-T 16-0292 földm. ig.sz.:3156/2008

2/ /2018
3/ /2018

.....
záradékoló

P.H. Ing.rend.min.sz.: