

## Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-5/2024.

### ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. március 28-i ülésére

#### **a Nagyatádi Déli Iparterületen lévő közút egy részének átminősítéséről és telekhatár-rende- zés célú értékesítéséről**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Nagyatád város korábbi rendezési terve a Nagyatádi Déli Iparterületen a mellékelt rajzon megjelölt területet közútként szabályozta ki. A déli iparterület fejlődése, fejlesztése során egyértelmű vált, hogy ezen útszakasz kiszabályzásának, nincs megalapozottsága, így a Nagyatád Helyi Építési szabályzatáról szóló 28/2021. (XI. 5.) önkormányzati rendelettel elfogadott Nagyatád település új szabályozási terve ezen terülrészt ipari területté minősítette át. Ezen „U” alakú ingatlanrész önálló hasznosítására alakját tekintve nem alkalmas, így célszerű a szomszédos telephelyekhez telekhatár-rende-  
zéssel hozzákapcsolni a jövőben. A régi „U” alakú út kettő darab helyrajzi számot is érint, a nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú utat és a nagyatádi 0220/44 helyrajzi számú közutat. A nagyatádi 0220/44 helyrajzi számú közutat, arra való figyelemmel, hogy a korábban magántulajdonba álló nagyatádi 0220/10 helyrajzi számú magánút egy részével összevonásra került, több szolgalmi jog terheli. Ezen jogok törlése érdekében az érintett ingatlantulajdonosokat megkerestük. Figyelemmel a szolgalmi jog terhek rendezésére, jelenleg a nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú utat érintő területrendezésről tudunk döntést hozni.

Az „U” alakú út a nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú ingatlan esetében a nagyatádi 0220/50 és 0220/74 helyrajzi számú telephelyek között húzódik. Az érintett területtulajdonosokat megkerestük, akik úgy nyilatkoztak, hogy az érintett terület 1/2-1/2 részét meg kívánják vásárolni, hozzácsatolva saját tulajdonú ingatlanjaikhoz. Telekhatár-rende-  
zéssel a közútból leválasztásra kerülő, az előzetes mérések szerint 2.326 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt tengelyvonalba megosztva tudjuk értékesíteni. A nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú út érintett egy folyamatban lévő telekalakítással, amelynek lezárását követően indítható el egy új eljárás.

A területrészek értékbecslését elkészítettük. Konkrét telekalakítási vázrajzot megrendelni, záradékoltatni, figyelemmel az ingatlan jellegére és a telekhatár-rende-  
zésre, a testületi döntést követően tudunk, ami az előzetes rajz szerinti négyzetmétereket minimálisan módosíthatja, ezért az értékbecslés egységár megállapítást tartalmaz. Az ingatlan értékbecslése kettő értéket tartalmaz, az egyik a műszaki felépítményes, azaz betonburkolatú rész 2.072 Ft/m<sup>2</sup>, valamint a beépítetlen területé 1.727 Ft/m<sup>2</sup> egységárat.

Az előterjesztéshez csatolt megosztási vázrajz tervezeten látható szaggatott vonallal a betonos felület, melynek nagyobb része a nagyatádi 0220/50 helyrajzi számú ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra.

A nagyatádi 0220/50 helyrajzi számú telephelyhez csatolandó, az előzetes mérések szerint 1.170 m<sup>2</sup> nagyságú területrész egységárát figyelemmel az értébecslésre 2.100 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA, a nagyatádi 0220/74 helyrajzi számú telephelyhez csatolandó, az előzetes mérések szerint 1.156 m<sup>2</sup> nagyságú területrész egységárát 1.800 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA értékben javaslom megállapítani.

A nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú ingatlan, mint út a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló törzsvagyon részét képezi, így az nem idegeníthető el. A fent jelzett telekhatár-rendeziés célú telekalakítás megvalósításához a nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú út területét a rendezési terv szerinti közlekedési célú területnagyságra szükséges módosítani, azaz a rendezési terv szerinti ipari területrésszel a nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú út területét csökkenteni szükséges, az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) módosítását el kell végezni a végleges telekalakítási engedély birtokában.

A Vagyonhasznosítási rendelet 38. § (6) bekezdés c.) pontja alapján a telekhatár-rendeziés célú értékesítésre a pályázati rendszer nem terjed ki. Továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdés szabályozása szerint „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”. Ez az értékhatár évente a Magyarország központi költségvetéséről szóló törvényben kerül meghatározásra. 2024. évben ez az érték 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok értékesítése során a Magyar Államot – értéktől függően – az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint, a Somogy Vármegyei Önkormányzatot – értéktől függetlenül – az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén a Magyar Állam elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni. Ez az érték a Magyarország központi költségvetéséről szóló törvény szerint az idei évben bruttó 5 millió forint, azaz a Magyar Államot elővásárlási jog vonatkozásában nem kell megkeresnünk.

A Tisztelt Képviselő-testülettől a határozat javaslatban foglaltak elfogadását kérem.

### **Határozati javaslat:**

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Nagyatád Helyi Építési szabályzatáról szóló 28/2021. (XI. 5.) önkormányzati rendelettel elfogadott Nagyatád település szabályozási tervének, a volt laktanyák és környezet szabályozási tervlapja a nagyatádi 0220/50-53 helyrajzi számú telephelyeket észak-nyugat-dél irányba körbevevő területet közlekedési területből átminősítette ipari területté.

2. A Képviselő-testület a határozati javaslat 1. pontjában megfogalmazott módosítás következtében egyetért az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú, 24.134 m<sup>2</sup> nagyságú, közlekedési és közmű (közút) területként kiszabályozott, kivett út megnevezésű ingatlanok, az egyéb ipari területként kiszabályozott, az előzetes mérések szerint 2.326 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt (továbbiakban: Ingatlan) leválasztásával, amelyet a továbbiakban nem kíván útként hasznosítani.
3. A Képviselő-testület egyetért a határozati javaslat 2. pontjában meghatározott Ingatlan telekhatár-rendeziés célú értékesítésével az önkormányzat vagyoniának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonihasznosítási rendelet) 38. § (6) bekezdés c.) pontja alapján pályázati eljárás nélkül az alábbiak szerint:
  - a) az Ingatlan északi részét, amely az előzetes mérések szerint 1.170 m<sup>2</sup> nagyságú, értékesíti a nagyatádi 0220/50 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának, azaz a CHOCOLAND Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1097 Budapest, Ecséri út 14-16., képviselője: Vajdáné Bódis Barbara ügyvezető, adószáma: 13931018-2-43, cég rövidített elnevezése: CHOCOLAND Kft.) részére, 2.100 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA egységáron,
  - b) az Ingatlan déli részét, amely az előzetes mérések szerint 1.156 m<sup>2</sup> nagyságú, értékesíti a nagyatádi 0220/74 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának, azaz az EURO STORE Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7500 Nagyatád, hrsz. 0220/74, képviselője: Zuffa Béla Miklós ügyvezető, adószáma: 14677775-2-14, cég rövidített elnevezése: EURO STORE Kft.) részére, 1.800 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA egységáron.
4. A Képviselő-testület a vételár megfizetésének módját a végleges telekalakítási engedély birtokában megkötésre kerülő adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg és egyösszegben határozza meg, amelyen felül a vevőket terheli
  - a) a telekalakítási munkarészek elkészítésének költsége fele-fele arányban,
  - b) a telekalakítási eljárási díjak megfizetése fele-fele arányban,
  - c) a földhivatali tulajdonjog bejegyzésének költsége fele-fele arányban,
  - d) igény szerint a telekkitűzés költsége,
  - e) szükség esetén a közművek kiépítésének, kiváltásának költsége,
  - f) a szerződéskötés költsége, amely az összvételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.- Ft, amely egyedileg terheli a szerződő feleket.
5. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a határozati javaslat 2. pontjában meghatározott Ingatlanon a korábbi közlekedési és közmű (közút) terület övezeti besorolásából az alábbi közművek húzódnak:
  - a) a nagyatádi 0220/50 hrsz. ingatlan vízbekötése
  - b) a nagyatádi 0220/50 és 0220/74 hrsz. ingatlanok árambekötése
  - c) egy 22 kV-os légvezeték.
6. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nemzeti vagyoniáról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (továbbiakban: Kvtv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a jelen tulajdonjog átruházási eljárás nem versenyztetés köteles, mivel a bruttó 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket nem haladja meg.

7. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a határozati javaslat 3. pontjában meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanrészek tulajdonjog átruházási jogügyleteire az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései, valamint a Kvtv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Magyar Állam elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni, a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.
8. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a határozati javaslat 3. pontjában meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanrészekre vonatkozóan a Somogy Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg, így szerződés a jogosult elővásárlási jogáról történő lemondását követően köthető. Amennyiben a Somogy Vármegyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, valamint a feleken kívülálló okok miatt a telekalakítási eljárás nem zárul végleges határozattal, úgy a határozati javaslat szerinti jogügylet nem jön létre.
9. A Képviselő-testület felkéri Nagyatád Város Jegyzőjét, hogy záradékolt változási vázrajz és végleges telekalakítási határozat birtokában a Vagyonhasznosítási rendelet módosításáról gondoskodjon.
10. A Képviselő-testület felkéri a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal jogtanácsosát, hogy a határozati javaslatban foglaltak szerint kössön előzetes megállapodást az EURO STORE Kft.-vel és a CHOCOLAND Kft.-vel, amelynek birtokában megindítható a telekalakítási folyamat.
11. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a telekhatár-rendezés célú értékesítésre vonatkozó szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, amennyiben az EURO-STORE Kft. és a Chocoland Kft. az Nvtv. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján átlátható szervezetnek minősülnek, amelyről nyilatkoznak.
12. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a határozati javaslat 2. pontjában meghatározott ingatlanrész leválasztásához, a határozati javaslat 3. pontja szerinti telkek kialakításához, értékesítéséhez szükséges valamennyi dokumentum, előzetes megállapodások, valamint adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2024. április 5.

Felelős: Ormai István polgármester  
dr. Kovács Ildikó jegyző  
dr. Pacári Judit jogtanácsos

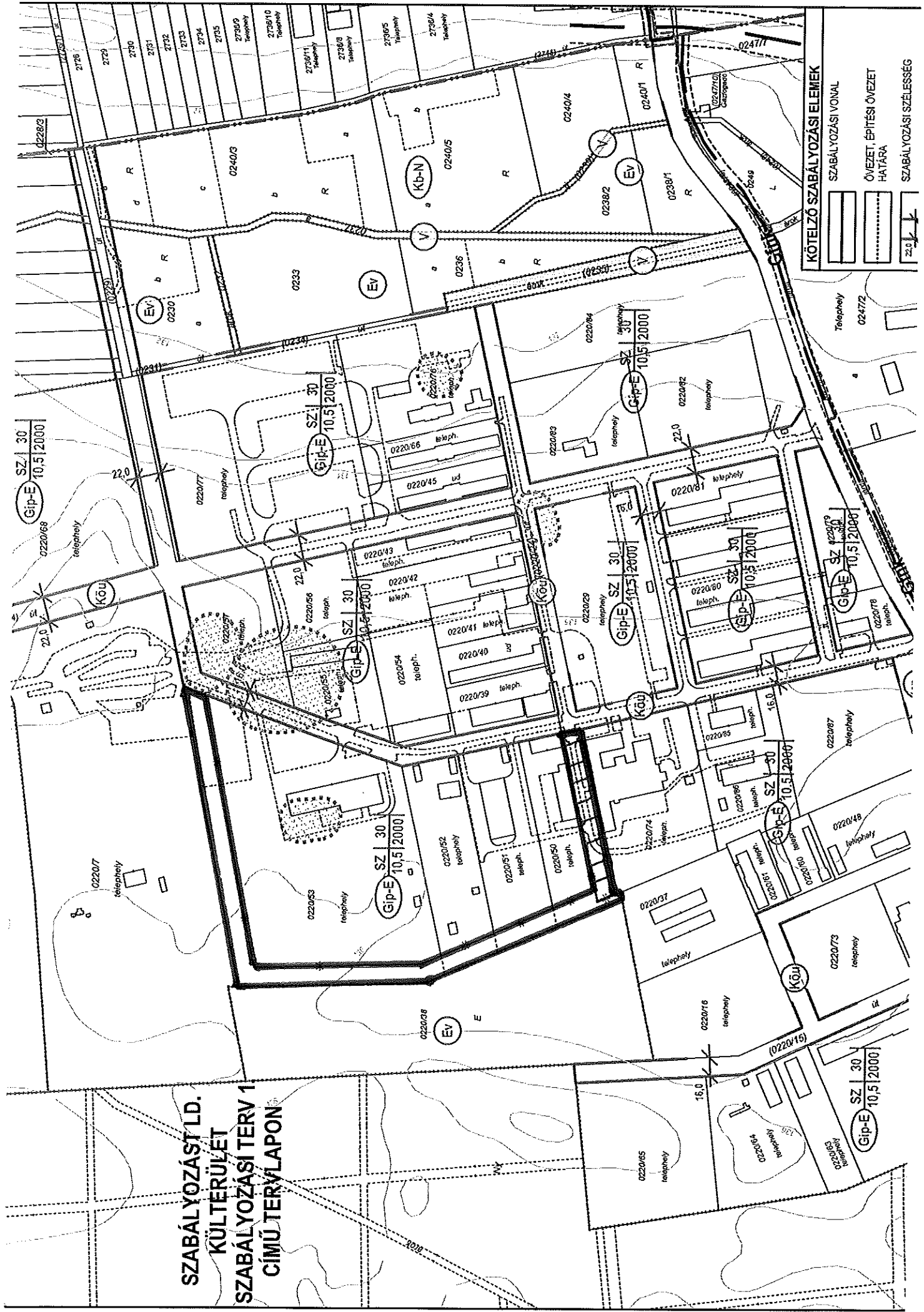
**Nagyatád, 2024. március 22.**

**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

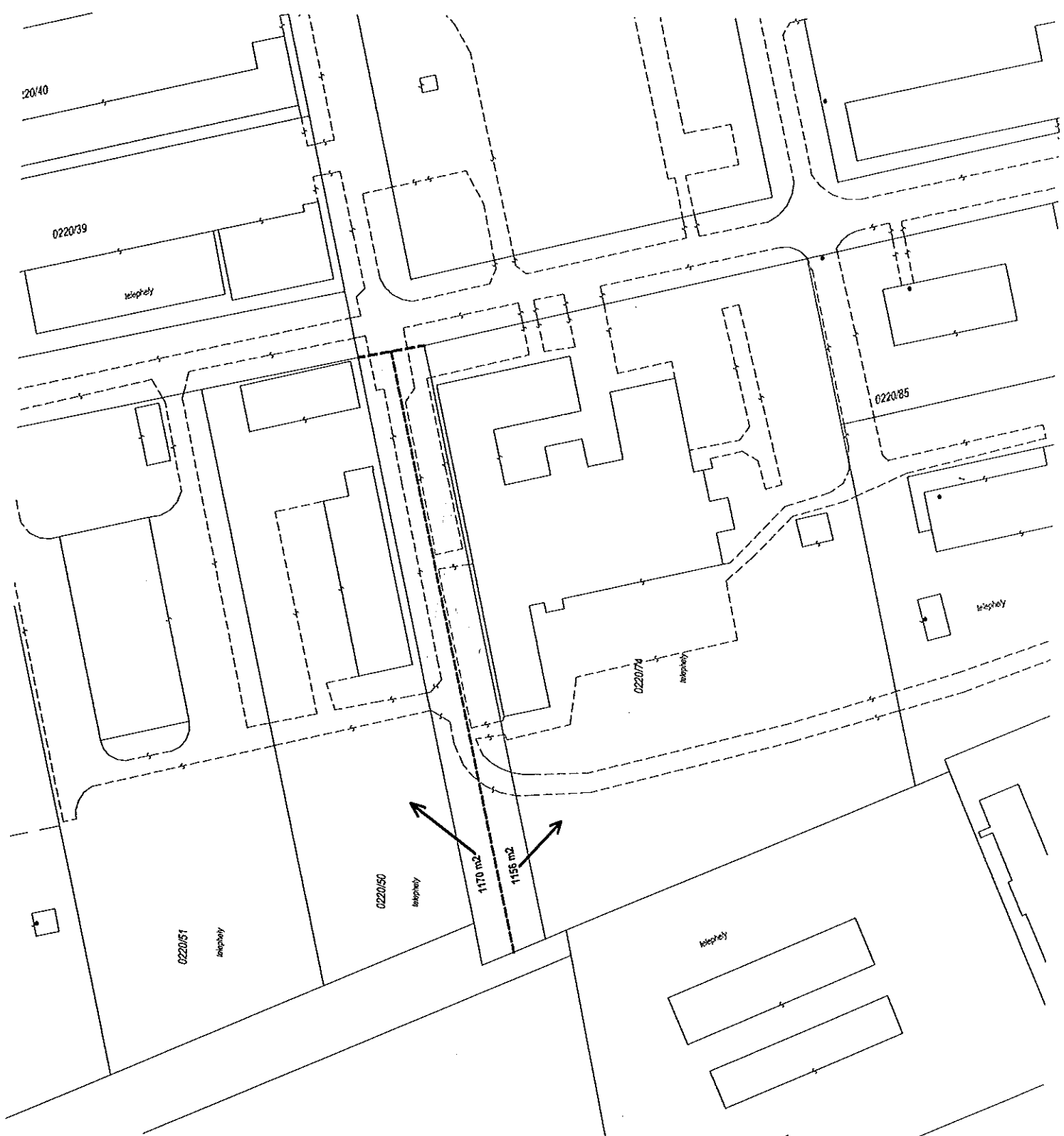
.....  
**Dr. Kovács Ildikó**  
**jegyző**

**SZABÁLYOZÁST LD.  
KÜLTÉRÜLET  
SZABÁLYOZÁSI TERV 1  
CÍMŰ TERVLAPON**



**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESÉG



## ELŐZMÉNY

Nagyatád Város Önkormányzata (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) képviseletében Ormai István polgármester 2024.03.07-én megbízta **Bosnyák János ev. ingatlanvagyon szakértőt** (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009), hogy a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú – kivett út – megnevezésű 24 134 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékbecslésének elkészítését végezze el.

A fenti helyrajzszám alatti ingatlan értékbecslését Bosnyák János ev. elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek és szabályozások alapján azt elvégezte.

*A szakértő az értékelés dokumentációját a következőkben terjeszti elő:*

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	A 0220/24 Hrsz-ú - kivett út- ingatlan
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, külterület
Címe természetben:	7500 Nagyatád, (laktanya 1.)
Hrsz:	0220/24
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	- Kivett út -
Jelenlegi funkciója	használat alatti ingatlan
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/ korlátozott forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	tulajdonba adás ( 33319/2006.05.04.)
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2024..04.01.
Helyszíni szemle időpontja:	2024.03.07.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont:	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása négyzetméter egységárban.

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő, 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137

Telef.: 06-70/335-7646. E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg.szám: 14/2009

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, külterület.	1. 0220/24 hrsz. alatti ingatlan 24 134 m <sup>2</sup>

Alkalmazott módszerek		Műszaki felépítményes ingatlan	Beépítetlen terület:
Kapott eredmények:	Piaci összehasonlító	2 072,-Ft	1 727 Ft/m <sup>2</sup>
	Költség alapú	2 221,-Ft/m <sup>2</sup>	
	Hozam alapú	nem releváns	

Megbízó:	Nagyatád Város Önkormányzata (Ormai István polgármester)
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.
Értékbecslő:	Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137 Mob.:06-30/247-2545, E-mail cím: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg. szám: 14/2009. Nytt.szám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.

**Bosnyák János** ev.  
Ingatlanszakértő  
7542 Kisbajom, Rózsa u. 181.  
Adószám: 65969564-1-34  
Nytt.sz.: 30235082