

Előterjesztés

a bicskei 0165/4 hrsz-ú ingatlan adásvételéről

1. előterjesztés száma: 145/2015
2. Előterjesztést készítő személy neve: Soós Attila
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: –
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. számú melléklet – határozati javaslat
 - 2. számú melléklet – helyszínrajz
 - 3. számú melléklet – szándéknyilatkozat
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv.
 - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv.
 - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv.
 - az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. (XII. 22.) helyi rendelet
 - Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2009. (VII. 27.) helyi rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!

A HAM-BAU Kft. Vértesboglár, Pince köz 3. jelezte önkormányzatunk felé a bicskei 0165/5 hrsz-ú – árok, töltés, szántó, legelő, nádas művelési ágba sorolt – 29.069 m² összterületű, magántulajdonú ingatlan vételi szándékát, mely a természetben az 1. számú főút – körforgalom – mányi út által körbezárt területen található. *(helyszínrajzon sárga színnel jelölve)*

Bejelentésével egyidejűleg az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő, szomszédos 0165/4 hrsz-ú – árok, szántó, legelő művelési ágba sorolt – összességében 8993 m² területű *(helyszínrajzon zöld színnel jelölve)*, továbbá a 0165/3 hrsz-ú, saját használatú út megnevezésű, 1515 m² alapterületű *(helyszínrajzon piros színnel jelölve)* ingatlanra szintén bejelentette a vételi szándékát.

A 0165/4 és 0165/5 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt ingatlanok, Bicske helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 18/2009. (VII. 27.) számú rendelet 16. § szerint

nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) helyezhetők el az alábbi feltételek alapján.

Építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség (%)	megeng. legnagyobb szintterület- sűrűség	legkisebb zöldfelület (%)	beépítési mód	legkisebb- legnagyobb építm.mag. (m)
Gksz2	2000	40	45	1,5	30	SZ	3,0-9,0

A 0165/3 hrsz-ú út forgalomképtelen vagyonelem, a beépített és beépítésre szánt ingatlanok megközelítését biztosítja az 1. számú főút felől.

Közforgalom számára megnyitott státuszát – és ezzel az önkormányzati tulajdonban tartását – indokolt fenntartani, mivel az 1. számú főút és a 11117 számú út csomópontja – körforgalom – közelsége miatt további önálló útsatlakozás kialakításának nincs esélye a főúton.

A 0165/4 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan az árok alrészlet miatt jelenleg forgalomképtelen vagyontárgyként szerepel az önkormányzat vagyonszármazéki nyilvántartásában.

Az árok művelési ág miatt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálya alá is tartozik az 5. § (3) bekezdés d) pont alapján, így az nem idegeníthető el.

A természetben az árok már nem létezik, így művelési ág módosítást követően az ingatlan forgalomképtelensége megszüntethető. A művelési ág váltást a földhivatalnál lehet kezdeményezni.

A szántó, legelő alrészlet miatt a földforgalmi törvény hatálya alá is tartozik az ingatlan, ezért azt gazdasági társaság nem szerezheti meg, a magánszemély tulajdonszerzése is csak a törvényi feltételeknek megfelelően lehetséges.

Az ingatlant az E.ON, és a Tesco vezetékjoga, valamint a Fejér Megyei Önkormányzat javára bejegyzett vízvezetési szolgálat terheli.

A nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bekezdés szerint az önkormányzati vagyon értékesítése esetén az államnak elővásárlási joga van, mely alól kivételt képez a lakásértékesítés, továbbá ha az értékesíteni kívánt ingatlan értéke a törvényben (25 millió forint) vagy önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár 20%-át nem éri el.

A vagyonrendelet 28. § (2) bekezdés b) pontja alapján ingatlan értékesítés esetén három hónapnál nem régebbi értékbecslés figyelembe vételével kell a forgalmi értéket meghatározni.

Beruházási szándék esetén az önkormányzati ingatlant a művelésből ki kell vonni és egységes művelési ágba kell sorolni. A művelésből való kivonás földvédelmi járulék megfizetésével jár.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására

településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

A szerződés tárgya lehet különösen azon egyéb költségeknek, vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlan önmagában nem alkalmas a beépítésre, javasolom a munkahelyteremtő beruházás érdekében az ingatlan értékesítését támogatni.

Bicske, 2016. április 25.

Tisztelettel:

Pálffy Károly
polgármester

1. melléklet a 145/2015 számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

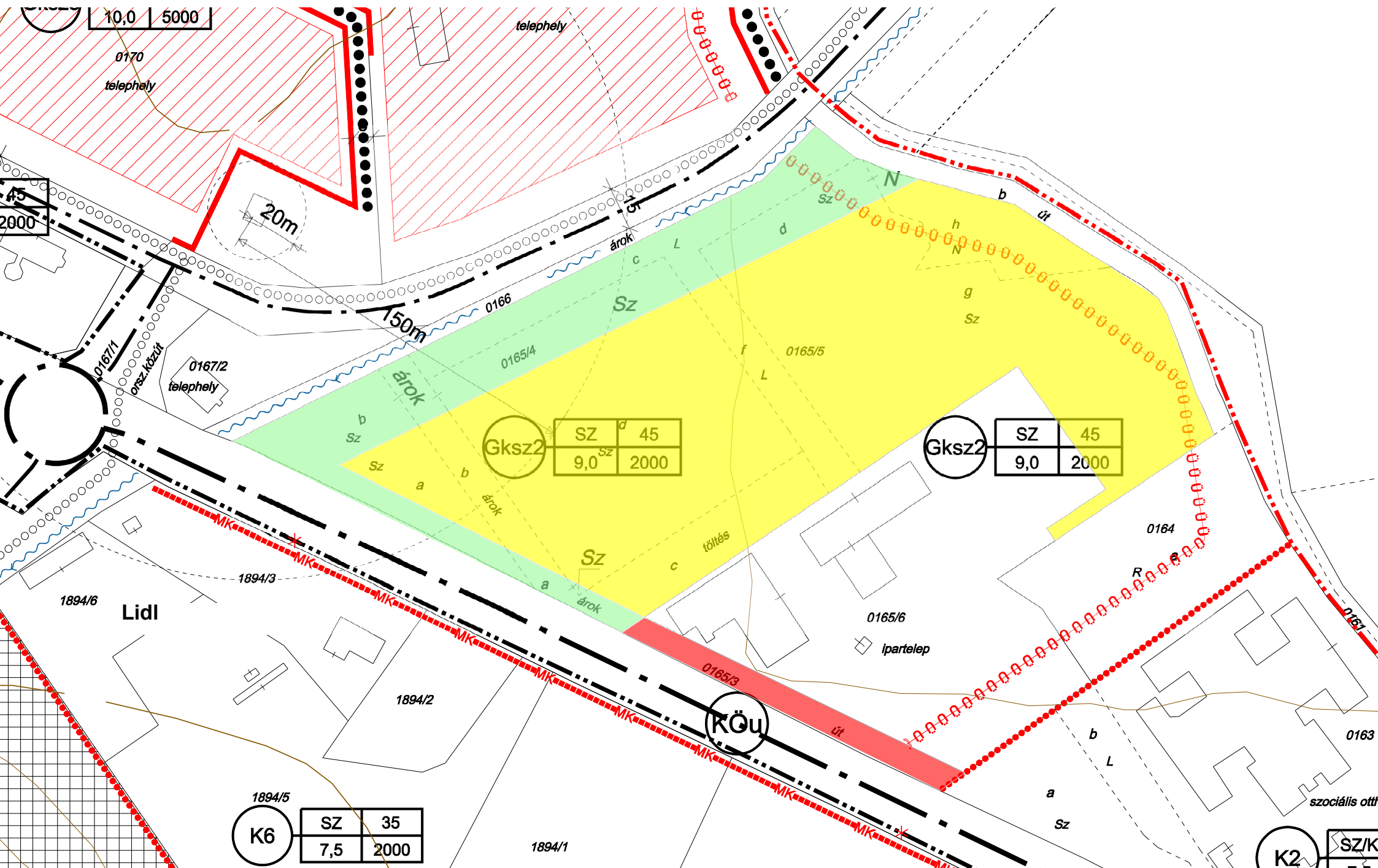
Tárgy: A bicskei 0165/4 hrszú ingatlan adásvétele

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a tulajdonában lévő 0165/4 hrsz-ú ingatlan árok művelési ágba tartozó földrészlet művelési ágának módosítását kezdeményezi a természeti használatnak megfelelően. Az eljárás költségeire keretjelleggel 100.000,-Ft-ot biztosít a 2016. évi költségvetés dologi kiadásai terhére.
2. a művelési ág megváltozását követően a 0165/4 hrsz-ú ingatlanát forgalomképes vagyonelemmé nyilvánítja.
3. támogatja az ingatlan elidegenítését olyan beruházás támogatásának részeként, mely új munkahelyek létrejöttét biztosítja a városban.
4. az elidegenítés előkészítéseként településrendezési szerződés megkötését tartja indokoltnak, amely alapján a HAM-BAU Kft., mint beruházó viseli a beruházással kapcsolatos költségeket.

Határidő: 2016. május 30.

Felelős: Polgármester



Ham-Bau Kft.
8085 Vértesboglár, Pince köz 3.

BICSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2060 Bicske, Hősök tere 4.
Pálffy Károly polgármester úr részére

Tárgy: vételi szándéknyilatkozat és
úthasználati jogosultságbiztosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

2016. április 12-i személyes megbeszélésünket megerősítendő a Ham-Bau Kft. nevében és képviselőjében vételi szándéknyilatkozatunkat fejezem ki az általunk megvásárolni kívánt, Bicske város külterületén 0165/5 hrsz.-mal határos két önkormányzati terület megvásárlására. A területek a következők:

hrsz. 0165/3 Teljes egészében.

hrsz. 0165/4 Teljes egészében.

Az általunk megvásárolni kívánt 0165/5 hrsz.-ra jelenleg egyedüli behajtási lehetőségként a 0165/3 hrsz.-ú ingatlanon keresztül van lehetőség. Tevékenységünkől adódóan ezen az úton mind saját tulajdonú, mind egyéb gépjárművekkel (beszállítók, vevők stb.) rendszeresen közlekednünk szükséges. Ezért kérelemmel élünk az önkormányzat felé, amennyiben a vétel mégsem lehetséges, kérjük, hogy a 0165/3 hrsz. Lindab épülettől a 100-as főútra való fel-/lehajtási pontig terjedő szakaszát, amely jelenleg „önkormányzati tulajdonban lévő, kivett saját használatú út”, lehetőség szerint minősítsék át közhasználatúvá, vagy nyilatkozattal tegyék lehetővé az útszakasz közcélú használatát.

Kérésünk kedvező elbírálása esetén a Lindab számára az épületük mögötti részen, a saját területükből leválasztva, mintegy 100 nm-es parkolási területet biztosítunk, illetve amennyiben a területek megvásárlását lehetővé teszik, írásban vállaljuk a 0165/6 hrsz. tulajdonosa, illetve az önkormányzat által megjelölt vállalkozások számára a korlátozás nélküli behajtást.

Tisztelettel:

HAM-BAU Kft.
Építőipari, Képzési és Szolgáltató Kft.
8085 Vértesboglár, Pince köz 3.
Adószám: 13062855-2-07

Hamar Zoltán

ügyvezető igazgató, Ham-Bau Kft.

Budapest, 2016. április 12.