

Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2022. október 13-ai ülésére

Tárgy: ingatlan felajánlás – 0233/61 hrsz.

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület már 2016-ban kezdett tárgyalásokat folytatni Bencsik Jánossal a tulajdonában lévő kisbéri 0233/61 hrsz. alatti ingatlanára, mert a Sport utca mögötti, a településrendezési terven falusias lakó övezetként jelölt terület városhoz közelebbi részén új utcát akartak kialakítani. Bencsik úr eleinte nem kívánta elcserélni vagy eladni az ingatlanát, majd később építési telek árát kért érte, legutóbb 2020-ban 12 millió forintot, melyet nem fogadtunk el. A tárgyalások évek óta nem vezetnek eredményre, a kisajátítási eljárás pedig a jelenlegi rendezési terv és az ingatlan minőségi osztálya miatt nem tud eredményre vezetni, ezért holt pontra jutottunk.

Bencsik úr először telefonon keresett meg minket, hogy mégiscsak eladná a földjét, kérésünkre a mellékelt levelet küldte, melyben 7 millió forintot kér az ingatlanáért. Az árat a város közelsége miatti több célra történő használhatóság és a győri önkormányzat 2017-es ingatlaneladásairól szóló újságcikk alapján állapította meg.

A 0233/61 hrsz. alatti ingatlan szántó művelési ágú, 1 ha 2883 m² nagyságú (8973 m² 4-es minőségű osztályú, 17,95 AK, 3910 m² 5-ös minőségű osztályú, 5,16 AK) és E.on vezetékjoggal és földmérési jelek elhelyezéséhez kötődő földhasználati joggal terhelt. A rendezési tervünk szerint továbbra is utcanyitással érintett terület, melyet kis mértékben átír a jelenleg folyamatban lévő rendezési terv átfogó módosítása (itt már majd a teljes ingatlant érinteni fogja az utcanyitás). Bencsik úrral az évek alatt folytatott egyeztetéseinken mindig oda jutottunk és itt tartunk most is, hogy Bencsik úr az ingatlanára úgy tekint, mint házhelyekre és az ingatlan árát is ezen gondolat mentén állapítja meg, lásd. a leveléhez becsatolt újságcikk, mely belterületi, kivett beépítetlen terület vagy lakóház, udvar eladásának adatait tartalmazza. Ezzel szemben az ingatlan jelenleg egy külterületi szántó. Az igaz, hogy a rendezési terv szerint és az önkormányzat távlati elképzelései szerint itt új utca lesz és házak fognak sorakozni, azonban ahhoz még hosszú út vezet, a szántó területet ki kell vonni a művelés alól, belterülethez kell csatolni, közművesíteni kell, ki kell alakítani az utcát és utána lehet telkeket alakítani lakóházaknak. Ez mind sok-sok időbe és pénzbe kerül, mely pénz ráfordításával fog a jelenlegi szántó ára felemelkedni egy beépítetlen terület árára. Az ingatlanvásárlásra a jelenlegi művelési ága szerint kerülhet sor, melynél figyelemmel kell lenni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásaira, így a vásárláshoz egy vagyonértékbecslést is kell készíttetni, mely során szántóként tudják az ingatlan árát megállapítani, mely ár nem fogja elérni egy beépítetlen telek árát, jelen esetben az ~ 543,- Ft./m²-t.

Az ingatlan szomszédságában lévő 0233/57 hrsz. alatti ingatlan is érintett az utcanyitásban és ott sem sikerült a tulajdonossal megállapodásra jutnunk. Ha Bencsik Jánossal születik megállapodás, az nagy hatással lesz majd a szomszédos ingatlan árára és az ott folytatandó tárgyalásokra is.

A 2022. évi költségvetésünkben az ingatlan bármely áron történő megvásárlására fedezet nincs.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy 2 millió forintos ellenajánlatot tegyen az ingatlanra.

Kisbér, 2022. október 7.

Andrási Tamás s.k.
elnök

Pápai Mónika s.k.
referens

Határozati javaslat:

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

a kisbéri 0233/61 hrsz. alatti ingatlanra 2 millió forintos vételi ajánlatot tesz.

az ajánlat elfogadása esetén felhatalmazza a város polgármesterét az adásvételhez szükséges dokumentumok elkészíttetésére és az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Sinkovicz Zoltán polgármester

Pénzügyi Bizottság javaslata:

A Pénzügyi Bizottság támogatja a Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság határozati javaslatának elfogadását.