

Ügyiratszám: ÖNK/12-14/2014.

## ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. augusztus 28-i ülésére  
**a nagyatádi 111 helyrajzi számú ingatlan telekhatár-rende­zés célú értékesítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A nagyatádi 111 helyrajzi számú, 1.450 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra, amely a természetben a Nagyatád, Dózsa György utcában található a mellékelt rajz szerint, az Európa Pék Kft. vételi szándékot nyújtott be. Az Európa-Pék Kft. (székhelye: 7561 Nagybajom, Zrínyi utca 34.) tulajdonát képezi a szomszédos, nagyatádi 112/1 helyrajzi számú ingatlan, így a nagyatádi 111 helyrajzi számú terület telekhatár-rende­zés címén értékesíthető.

A nagyatádi 111 helyrajzi számú ingatlan telekhatár-rende­zés célú értékesítése a városra a 34/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatával és rendezési tervével nem ellentétes, amely során az érintett terület és a nagyatádi 112/1 helyrajzi számú ingatlanok összecsatolásra kerülhetnek.

Mindezek figyelembevételével kezdeményezem a nagyatádi 111 helyrajzi számú ingatlan értékesítését telekhatár-rende­zés címén – az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet 38. § (6) bekezdés c.) pontja alapján pályázati eljárás nélkül – az Európa-Pék Export, Import Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére.

Az ingatlan értékesítéshez elkészítettük annak értékbecslését, amely szerint a területet értéke 4.800.000 Ft+Áfa, amely 3.310 Ft+Áfa négyzetméter árnak felel meg.

Az értékesítésre szánt nagyatádi 111 helyrajzi számú ingatlan nyugati oldalán, a mellékelt rajzon megjelölt 120 m<sup>2</sup> nagyságú részén több közmű, valamint járda húzódik. A terület ezen része nem építhető be, amely telki szolgá­lom joggal terhelten adható el.

Figyelemmel a fentiekre a vételár kialakítását az alábbiak szerint javaslom megállapítani:

- szolgálmi joggal terhelt részre – 120 m<sup>2</sup> – az értékbecslésben megállapított 3.310 Ft/m<sup>2</sup> + Áfa 50%-ában, azaz 1.655 Ft/m<sup>2</sup>+Áfa-ban,
  - beépíthető terület­részre – 1.330 m<sup>2</sup> – az értékbecslés szerinti 3.310 Ft/m<sup>2</sup> + Áfa-ban,
- amely összesen 4.600.900 Ft + Áfa.

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

## Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a nagyatádi 111 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Dózsa György utcában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1.450 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanak, az Európa-Pék Export, Import Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (képviselője: Septe József ügyvezető, székhelye: 7561 Nagybajom, Zrínyi utca 34., fióktelepe: 7500 Nagyatád, Dózsa György utca 100.) részére telekhatár-rendezés címén – az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1) önkormányzati rendelet 38. § (6) bekezdés c.) pontja alapján pályázati eljárás mellőzésével – történő értékesítésével, valamint a nagyatádi 112/1 és 111 helyrajzi számú ingatlanok összezatolásával, mivel az nem ellentétes a városra a 34/2004. (X. 1) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatával és rendezési tervével.
2. A Képviselő-testület a nagyatádi 111 helyrajzi számú terület vételárát az értébecslés alapján az alábbiak szerint határozza meg:
  - a. a vezetékjoggal, közművekkel, járdával terhelt – mely területen építkezés nem folytatható – 120 m<sup>2</sup> nagyságú területrész vételára az értébecslésben megállapított 3.310 Ft/m<sup>2</sup>+Áfa ár 50 %-a, azaz 1.655 Ft/m<sup>2</sup>+Áfa, összesen 198.600 Ft+Áfa,
  - b. az építésre alkalmas 1.330 m<sup>2</sup> nagyságú területrész vételára az értébecslésben megállapított 3.310 Ft/m<sup>2</sup>+Áfa, összesen 4.402.300 Ft+Áfa, azaz összesen a teljes telek vételára így 4.600.900 Ft+Áfa, azaz Négymillió-hatszáz ezer kilencszáz forint + Áfa azzal, hogy a fenti vételáron felül a vevőt terheli:
    - a telekalakítási munkarészek elkészíttetése és annak költsége,
    - a telekalakítási eljárási és szakhatósági díjak megfizetése,
    - a földhivatali tulajdonjog bejegyzésének költsége,
    - a telekkitűzés költsége,
    - szükség esetén a közművek kiépítésének, kiváltásának költsége,
    - a szerződéskötés költsége, amely az összvételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.- Ft.
3. A Képviselő-testület a 2. pontban meghatározott vételár megfizetésére részletfizetést biztosít az alábbiak szerint:
  - a. A végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kell megfizetnie a vevőnek a teljes vételár Áfa – 1.242.243 Ft – tartamát és 1.600.900 Ft összeget, összesen 2.843.143 Ft első részletet.
  - b. A teljes vételárból 1.500.000 Ft összegű második részletet legkésőbb 2015. május 31. napjáig kell megfizetni a vevőnek.
  - c. A teljes vételárból 1.500.000 Ft összegű harmadik részletet legkésőbb 2016. május 31. napjáig kell a vevőnek megfizetni.
  - d. Késedelmes fizetés esetén a vevő a Ptk. 6:48. § (1) alapján a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
  - e. A szerződő felek a vételárhátralék fejében jelzálogjogot alapítanak, és ennek biztosítására elidegenítési tilalmat jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.
4. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a nagyatádi 111 helyrajzi számú ingatlanak a nyugati, 120 m<sup>2</sup> nagyságú területrészét az alábbi terhek terhelik:
  - a. az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga,

- b. a Dózsa György utcai járdaszakasz, amelyre vonatkozóan a felek átjárási szolgalmi jogot alapítanak az eladó javára,
  - c. ivóvízvezeték, amelyre vonatkozóan a felek vízvezetési szolgalmi jogot alapítanak az eladó javára.
5. A Képviselő-testület akkor értékesíti az Európa-Pék Export, Import Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére a nagyatádi 111 helyrajzi számú ingatlant, amennyiben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján a gazdálkodó szervezet átlátható szervezetnek minősül, amelyről nyilatkozik.
  6. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a nagyatádi 111 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint, valamint a Somogy Megyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg, így adásvételi szerződés a jogosultak elővásárlási jogukról történő lemondásukat követően köthető. Amennyiben a Magyar Állam, vagy a Somogy Megyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a határozati javaslat 1. pont szerinti jogügylet nem jön létre.
  7. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az elővásárlási nyilatkozatok megérkezését követő 15 munkanapon belül a felek adásvételi előszerződést kötnek. A végleges adásvételi szerződés aláírására a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követő 15 munkanapon belül kerül sor. A Képviselő-testület az előszerződés jogkövetkezmény nélküli felbontását köti ki, amennyiben a feleken kívülálló okok miatt a telekalakítási eljárás nem zárul jogerősen.
  8. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a nagyatádi 111 helyrajzi számú ingatlan értékesítésével kapcsolatban szükséges valamennyi dokumentum és adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: elővásárlási nyilatkozatok megkérése 2014. szeptember 5.  
Felelős: Ormai István polgármester


**Nagyatád, 2014. augusztus 22.**



**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

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



Önkormányzat Nagyatád!

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselőtestületi tagok!

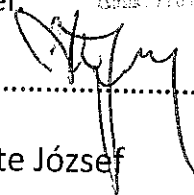
Cégünk az Európa Pék Kft. (Nagyatád Dózsa Gy. u 100.) vásárlási szándékát jelzi Tisztelt Polgármester Úr és a Nagyatádi képviselő testület felé, a Toll Csárda és az Európa Pék Kft. telephelye közti földterületre.

Amely terület megvásárlása a kenyérgyár termelés és létszám bővítését tenné lehetővé.

Kérem a Testületet és a Polgármester Urat, hogy a kenyérgyár részére egy méltányos árat szíveskedjenek megjelölni.

A további sikeres együttműködés reményében:

Tisztelettel:

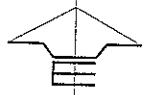


Septe József

ügyvezető

EURÓPA PÉK KFT.  
7500 Nagyatád, Dózsa Gy. u. 100.  
Adószám: 12402160-1-01  
Bank: 11610000-05405000-10000000

Nagyatád, 2014-07-03.



## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

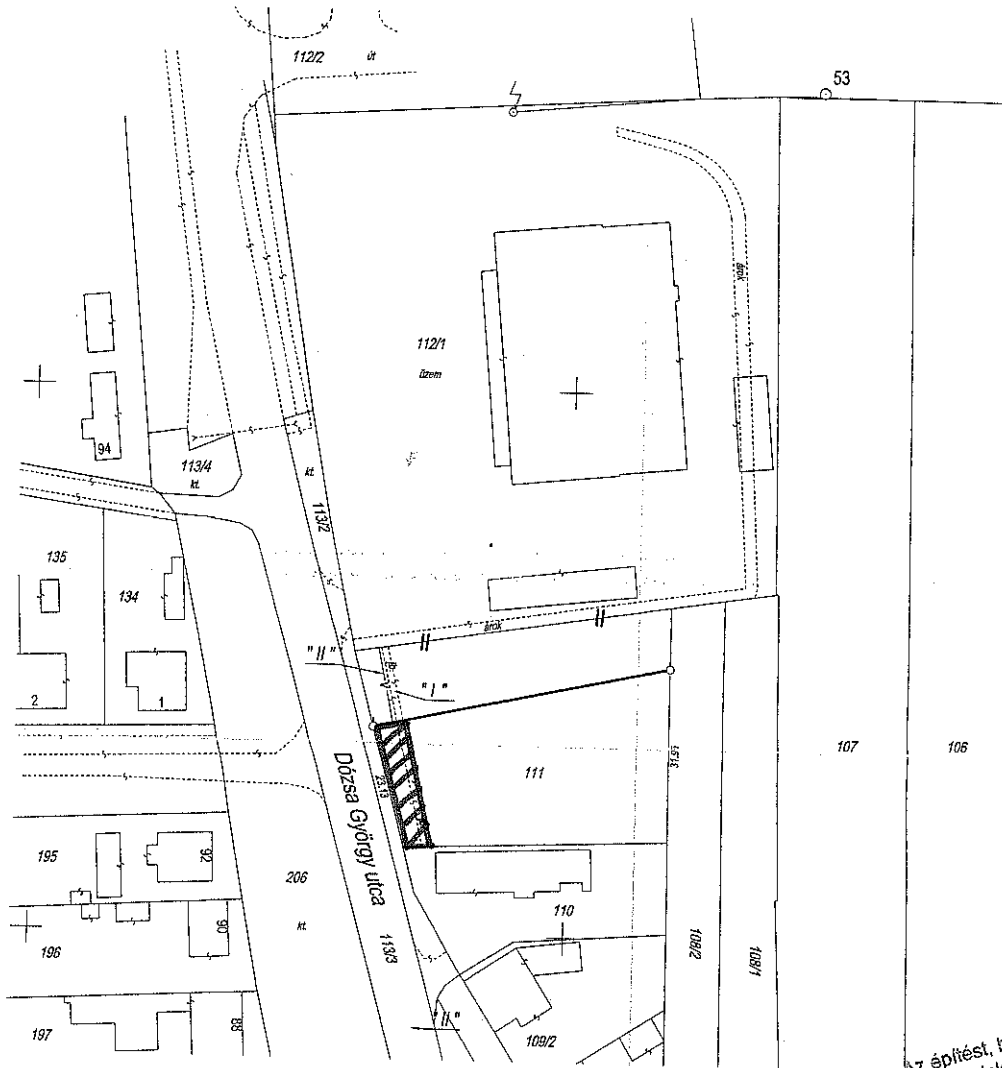
a 111, 112/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1: 1000

22-444-434

Szelvényszám: (6.31)

E vázrajz érvényteleníti az E: 4/2005. sz. alatt záradékolt vázrajzot.



Az építést, bontást, átépítést, felújítást, telekalkálást, és más munkát megvalósításához szükséges engedélyeztetéshez szükséges.

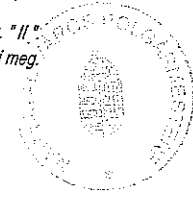


A feltüntetett méretdatok a helyszíni állapotra vonatkoznak és ±0.3 m pontossággal értendők.

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Jegyzet		
	jel	műv. ág	Mín. ó				jel	műv. ág	Mín. ó					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
111	-	Kövelt, Befektetés terület	-	-	2160	-	111	-	Kövelt, Befektetés terület	-	-	1450	-	-
112/1	-	Kövelt, Üzem	-	-	8513	-	112/1	-	Kövelt, Üzem (2 évi)	-	-	9023	-	-
Összesen:	-	-	-	1	0473	-	-	-	-	-	1	0473	-	-

Az átjárási szolgálmi jog a 112/1 hrsz. "I" jelű járda területére a 113/2 hrsz. mindenkor tulajdonosát illeti meg.

A vízvezeték elhelyezési szolgálmi jog a 112/1 hrsz. "II" jelű területére Nagyatád Város Önkormányzatát illeti meg.



A megszoztott földrészlet új határpontjai lakóival vannak megjelölve.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

111/1

Készítette: NAGYATÁD, 2005. 12. 06.

Kiss Lajos  
földrendező mérnök  
IFM.sz.: 0071/1990.

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Sára András  
földmérő mérnök  
IFM.sz.: 1501/1997.

A helyrajziszámozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.



NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNA  
7500 Nagyatád, Baross György utca 1.  
Szám: 116/2005. sz. önkormányzati határozat  
Adatszám: 116/2005. sz. önkormányzati határozat

Nagyatád, 2005. 12. 22. nap  
Záradékoló

Ing. rend. min. sz.: 1551/1998.

## ALAPADATOK

Megbízó neve,címe:	Nagyatád Város Önkormányzata		
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása		
Értékelt ingatlan címe:	7500 Nagyatád, Dózsa Gy. u. (111.hrsz)		
HRSZ.:	111		
Jelenlegi hasznosítás:	beépítetlen terület		
Ingatlan típusa:	építési telek		
Komfortfokozata:	-		
Ingatlan fekvése:	Belterület	Külterület	
Beépítési mód:	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú úszótelkes
Település típusa:	Város (kistérségi központ)		
Tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Nagyatád Város Önkormányzata	1/1	
Egyéb jogok, terhek, széljegyek; megjegyz.:	Az értékbecslés 2014.07.11. keltű Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle Másolat adatainak felhasználásával készült! Széljegy: nincs. Terhelés: Vezetékjog 73m2 területre, jogosult: E-On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.		
Az alkalmazott értékelési módszerek:	Piaci összehasonlító:	Fő értékelési módszer	
	Hozamszámításon alapuló:	-	
	Költség alapú:	-	

### ÖSSZESÍTŐ ADATOK:

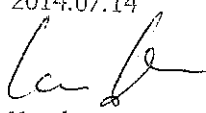
Az ingatlan címe	Típusa	HRSZ.	Telekter. m <sup>2</sup>	Felépítményter. m <sup>2</sup>	Az ingatlan végső forgalmi értéke
7500 Nagyatád, Dózsa Gy. u. (111.hrsz)	beépítetlen terület	111	1 450	-	4 800 000 Ft

A megállapított összeg Áfa-t nem tartalmaz.

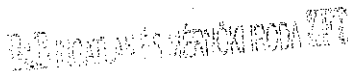
Az értékelés időpontja:

2014.07.14

Készítette:

  
Kovács Gyula

B&B Ingatlan és Mérnöki Iroda Kft.



7500 Nagyatád, Liget u. 25.  
Tel: +36 30 9079-2-14

### MELLÉKLETEK:

Tulajdoni lap	X	Fényképek	X
Hivatalos helyszínrajz	X	Alaprajzok	
Helyiséglista		Rendezési terv	X
Szerződések		Egyéb:	településtérkép

Megjegyzés: -