



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette Vargáné Fodor Rita

Nagy Miklós ép.hat. ea.

Előterjesztő: Mezőfi Zoltán polgármester

PIAC HASZNOSÍTÁSA

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2012. október 27-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

1 A tárgyalandó témakör tárgyilagós és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

2012. szeptember 26-én tájékoztatást küldtünk a Piac téren működő 5 vállalkozás részére az ideiglenes közterület-használat megszüntetéséről. A tájékoztatóban felhívtuk a vállalkozásaink figyelmét arra, hogy az építményeiket le kell bontaniuk, az eredeti állapotot vissza kell állítani. A vállalkozások közül három megkeresésünkre írásban reagált. Két vállalkozás (Czapják Tiborné és Metyovinyi Istvánné) két-két kérelmet nyújtott be. Mindkettő kéri, hogy a Piac területén biztosítsa a Képviselő-testület részükre közterület-használatot, továbbá a közölt terület elhagyási határidő meghosszabbítását 2012. december 31. napig. Megyeri István vállalkozó szintén kéri a közterület-használatát a Piac területén. Megyeri úr további tájékoztatást is kér a Piac területének közművesítettségéről, valamint arról, hogy értékesítés esetén milyen áron kívánjuk eladni a területet, illetve mekkora rész lenne megvásárolható. További kérdése műszaki tartamú, konkrétan a jelenlegi faházak áthelyezhetők-e a Piacra.

A mai napon folytatott egyeztetés során két vállalkozó kijelentette, hogy elsődlegesen vásárolnának területet a Piacon, Megyeri úr nem nyilatkozott szándékának sem fenntartásáról sem visszavonásáról.

A több oldalról, más-más tartalommal benyújtott igények, kérdések indokolják, hogy a Piac hasznosítására egységes döntés szülessen.

A Piac mai arculata:

Jelenleg egy vállalkozás működik a területen, téglapépítésű épületben. A boltja melletti telek önálló helyrajzi számmal, szintén a magántulajdonában van. Ezen kívül egy téglapépítésű épület található a helyszínen, a nyilvános WC-blokk. A WC-blokk mellett két magántulajdonú ingatlanon 2 db könnyűszerkezetes-üzlet található. A már leválasztásra került szabad területünk 3 önálló helyrajzi számon 30-30 m². További leválasztásokra még lehetőségünk van. A jelenleg áttelepülni kívánó vállalkozások írásbeli nyilatkozatuk alapján faházakat telepítenék át. Az egyeztetésen két vállalkozás azt nyilatkozta, ha lehet inkább területet vásárolna és téglapépítésű épületeket építenének.

A Rendezési Terv szerint a Piac Vt övezeti besorolása, ahol a teleknagyság 80 %-ig beépíthető. A tervezett üzletek szolgáltatók előzetes tájékoztatása alapján közművekkel elláthatók.

A jelenleg folyó városközpont-rehabilitációs pályázat keretében megépülő gyaloghíd a Piac jelenleg lekerített részét egy átjáróval érinti.

Jelenleg építési engedély ÉME engedéllyel rendelkező faházakra adható. 2008. május 22-től érvénybe lépett OTSZ 5 sz. melléklete I/4 fejezet 2.5 pontja pedig kimondja, hogy: "Könnyűszerkezetes (kész- vagy gyorsház stb.) épületek csak akkreditált intézet által bevizsgált technológiával és szerkezeti elemekkel, rétegrenddel, kialakítással stb. létesíthetők. Ennek alapján az OTSZ 5 sz. melléklete és a 3/2003-s BM-GKM-KVVM együttes rendelet értelmében a hazai szabvánnyal nem rendelkező

építési termékeknel nemcsak az alapanyagoknak kell műszaki specifikációval (ETA, ÉME) rendelkezniük, hanem az épület részét képező építési terméknek is (fal, földem, stb.), és ezeket rendszerben kell alkalmazni. A feltételnek az áttelepülők meg kell, hogy feleljenek. Az építési jogszabályok alapján, tekintettel a telepítési tűzvédelmi szabályok betartására (6 m) - hasonlóan a jelenlegi elhelyezkedésre- **zárt sorú beépítés engedélyezhető**. A mai megbeszélésen kérdésként hangzott el az is, hogy a terület megvásárlása esetében téglalapú épület is építhető-e? Építhetőségi szempontból ez engedélyezhető, ebben az esetben is fontos, hogy zárt sorú legyen a beépítés. A közműveket a vállalkozóknak kell kiépíteni a közműszolgáltatókkal közvetlenül nekik kell rendezni a kiépítés költségét és műszaki tartalmát.

A mai megbeszélésen négy vállalkozó úgy nyilatkozott, hogy a Piac téri területet átadja a megjelölt határidőig, 2012. november 15-ig. Már a közműköteleseket kezdték el ügyintézni. Egy vállalkozás nem vállalja a határidő betartását, indoklása szerint neki határozatlan időre bérlője van. A bérlő kiköltöztetését a Polgármesteri Hivatal hatósági ügyintézőjére hagyná. Kritikusnak tartja továbbá a késő őszi és a téli időpontot. Véleménye szerint az időjárás nem fogja engedni, hogy munkálatokat folytasson a területen.

Az elmúlt időszakban a Képviselő-testület érdeklődés hiányában nem foglalkozott a Piac területén terület értékesítéssel. A többször módosított 15/2004. (X.04.) önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati vagyon értékesítésének szabályait. A hivatkozott rendelet alapján 1.000 eFt alatti értékesítésnél a Polgármesteri Hivatal értékelése is elfogadható. Az elmúlt 5 évben az önkormányzatnak három telket is érintő ingatlan-ügylete volt: A Járóbeteg-ellátó Központ természetbeni önrészeként a volt laktanya területén a Közreműködő szervezet figyelembe vette az Alakuló teret és az 55. számú épületet 87.330 eFt értékben, értékesítettük a volt buszfordulót és a műhely épületét kereskedelmi áruház céljára 20.000 eFt értékben valamint 2010. évben ingatlanokat vásároltunk a Városház-pont rehabilitációs pályázat megvalósításához. Az utóbbi három eset értékebecsléséről az alábbi tájékoztatást adom:

- Volt Buszforduló: közművesítettség gerincvezetékekről megoldható, 1.597 m²-ű a terület, az értékebecslés szerinti területérték 4.300 Ft/m².
- Volt műhely: 80 m² épület, közművek igény szerint a területre csatlakoztathatók. A terület nagysága 1.818 m², mely épülettel együtt értéke 3.600 Ft/m².

Kossuth u. 20/A .

- 207/1 hrsz. 90 m² területű, kivett lakóház megnevezésű ingatlan közművesítettsége: villany, víz, szennyvízgyűjtő medence, szennyvízcsatorna esetében csak beállítás, földgázvezeték csak utcai vezeték. Értékebecslés szerinti telekérték 6.000 Ft/m²;
- 207/4 hrsz. 819 m² közös udvar megnevezésű ingatlan értékebecslés szerinti értéke 4.835 Ft/m²;

Kossuth u. 24.

- 209/2 hrsz. 1.428 m² beépített lakóház megnevezésű ingatlan közművesítettsége: villany, házi vízellátó berendezés ásott kútról, szennyvízcsatorna csonk. Értékebecslés szerinti telekérték 6.000 Ft/m².

A Piac jelenleg az önkormányzat törzsvagyonába tartozik. A 209/10; 209/3; 209/4; 209/5; hrsz.-ok önkormányzat tulajdonában vannak.

A Piac a felsorolt két Kossuth utcai ingatlanhoz viszonyítva lényesen frekventáltabb helyen található. Ezen kívül figyelembe kellene venni azt is, hogy kereskedelmi célra történő hasznosítás esetén a kereskedelmi árak eltérhetnek más célú vásárlástól.

Az értékesítés előnye lenne, hogy a vállalkozónak érdekében állna az üzlet folyamatos üzemeltetése, tehát a jelenlegi „alvó” állapot nem alakulna ki újra.

Ha a Képviselő-testület az értékesítés mellett dönt, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a alapján meg kell versenyeztetni az eladást és az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet azt eladni. Értékesítés esetén – tanulva más esetekből – feltételeket kellene szabni. Feltétel lehetne például, hogy az adásvételi szerződésben kikötésre kerülne az, hogy a vételi

lehetőséggel élő vállalkozónak előírnánk, hogy 2 éven belül használatba vételi engedélyt kell szereznie. Ha a megadott határidőn belül nem szerzi meg a használatba vételi engedélyt, akkor az önkormányzat jogosult lenne 50 % vételárért visszavásárolni a területet. A vállalkozó által addig ráfordított költségeket az önkormányzat nem térítené meg.

Célszerű lenne továbbá olyan döntést hozni, hogy az esetlegesen folyamatosan érkező kérelmeket a Polgármesteri Hivatal folyamatosan kezelni tudja. Az újabb telekmegosztások geodéziai és földhivatali költségekkel járnak. A megrendelésekre folyamatos felhatalmazás megadható lenne.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a piac hasznosításáról dönteni szíveskedjen.

2 Jogszabályi háttér

- **Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2004.(X.04.) rendelete AZ ÖNKORMÁNYZAT VAGYONÁRÓL ÉS A VAGYONGAZDÁLKODÁS SZABÁLYARÓL** 5./2009.(V.29.), 13./2010.(VI.02.) valamint az 5/2012. (II.17.) rendeletekkel módosított rendelete

15.§

- (1) Önkormányzati ingatlant érintő, tulajdonjog-változással járó döntés előkészítése során az ingatlanról – kivéve az építési telkeket, telekigazítás céljára értékesített ingatlanrészeket, valamint a várhatóan 1 millió Ft nettó eladási árat el nem érő ingatlanokról – független ingatlanforgalmi szakvéleményt kell beszerezni.
- (2) A várhatóan 1 millió Ft-ot el nem haladó nettó eladási ár esetén a polgármesteri hivatal értékelése alapján is meghozható a döntés.
- (3) A képviselő-testület döntésénél – gazdasági megfontolásból – eltekinthet az értékbecslés készítésétől, illetve az értékbecslésben rögzített értéktől.

- **2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról**

1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,

Értelmező rendelkezés szerint (3.§): **2. dolog:** minden birtokba vehető dolog és a dolog módjára hasznosítható természeti erők;

3 Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása

4 Határozati javaslatok

./2012.(X.27.) KT. HATÁROZAT

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Piac téren lévő területek hasznosítási lehetőségéről készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a Piac területét egységesen kívánja kezelni, földterület értékesítés útján. Az értékesíthető területek nagyságát 30 m²-ben határozza meg.

A Piacon lévő önkormányzati tulajdonú, önálló helyrajzi számokon lévő területekre az értékesítés előkészítéseként értékbecslést kell kérni. Az előkészítés során árajánlatokat kell kérni az alábbi értékbecslést készítő vállalkozásoktól a szolgáltatás (értékbecslés) elkészítésére:

- OTP Bank Nyrt.
-
-
-

A geodéziai és földhivatali munkákat a kijelöléséhez szükség esetén meg kell rendelni az újabb üzlet helyiségek kialakításához. A Képviselő-testület a munkák többletköltségeit a várható bevétel terhére, az éves költségvetésekben biztosítja.

A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a Piac téren lévő vállalkozások tájékoztatást kaptak arról, hogy a helyszínt 2012. november 15-ig el kell hagyniuk. Egyetért azzal, hogy a faházakat a tulajdonosoknak saját költségén kell lebontaniuk, a helyszínen az eredeti állapotot vissza kell állítaniuk.

Felelős: Hutter Jánosné jegyző

Határidő: 2012. november 05., majd folyamatos

Rétság, 2012. október 19.

Mezőfi Zoltán
polgármester

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz.

Hutter Jánosné
jegyző