

Aszód Város Önkormányzata

POLGÁRMESTERÉTŐL



2170 Aszód, Szabadság tér 9. • +36-28/500-666 • polgarmester@aszod.hu

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:
dr. Negyela Katalin aljegyző

Előterjesztés

az Aszód belterület 681/22. helyrajzi számú terület telekalakítási eljárásának megindításáról

Előzmények:

A Lignum Faipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2100 Gödöllő, Ifjúság u. 10.; fióktelep: 2170 Aszód, Iparos u. 5.) képviseletében Baki Botond ügyvezető (a továbbiakban: ügyvezető) megkereste Aszód város polgármesterét 2020. július 07. napján ingatlan vételi szándékának tárgyában. Az ügyvezető megkeresésében leírta, hogy az Aszódi iparterületen a 681/23-as helyrajzi számú ipari telken felépített üzemben folytat asztalosipari tevékenységet 2008 óta. A társaságuk főtevékenysége az egyedi bútorgyártás, illetve félkész termékek gyártása síkpréseléses technológiával. Az ügyvezető tájékoztatott arról is, hogy egyre több a megrendelésük, ezért technológiai fejlesztéseket kellene végrehajtaniuk, de sajnos ennek jelenlegi helyhiányuk gátat szab. Megoldást számukra az jelentené, ha a jelenlegi ingatlanjukhoz a szomszédos ingatlant meg tudnák vásárolni, ami lehetővé tenné a meglévő üzemük bővíthetőségét. Hozzátette az ügyvezető azt is, hogy jelenleg kedvező pályázati környezet van, pályázat írására azonban csak akkor lenne lehetőségük, ha előtte sikerülne egy szomszédos telket megvásárolniuk. Ez a telek a 681/22-es hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő telek.

Az önkormányzat hosszú távú bérleti szerződést kötött a Digi Kft-vel adótorony felállítása céljából. A Digi Kft. nem az egész telket, hanem annak csak egy töredék részét (kb. 100 m²) vette bérbe, nagyjából a telek közepén.

Az ügyvel kapcsolatos egyeztetés részletei:

Az ügyvezető 2020. július 07. napján jelezte, hogy lenne a cégének javaslata arra, hogy az önkormányzat milyen konstrukcióban tudná a telket társaságuknak eladni, hogy kölcsönösen előnyös ügylet szülessen.

Aszód város polgármestere írásban megkereste az ügyvezetőt és egyeztető tárgyalásra időpontot javasolt, 2020. augusztus 27. (csütörtök) napjának 10:00 óráját nevesítve.

A tárgyalás létrejött és az egyeztetés célja az volt, hogy a 681/22 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó vételi szándék részleteit a résztvevők megtárgyalják.

A tárgyaláson szem előtt tartották azt is, hogy a 681/22 hrsz-ú ingatlanon, a Digi Kft. bérel egy kb. 100 m² nagyságú területet, melyen az ún. „Digi torony” áll. Ez az adótorony a nevezett ingatlanon, hozzávetőlegesen, középen található.

Az egyeztetésen elhangzott az a javaslat, hogy célszerű lenne az ingatlant megosztani oly módon, hogy a „Digi tornyot” magában nem foglaló részt megvásárolhatja a Lignum Faipari Kft. Az egyeztetés végén arra jutottak a felek, hogy a Lignum Faipari Kft. képviselője megfontolja azt, hogy a megosztás után fennmaradó ingatlanrész elegendő-e neki vétel céljából.

Az ügyvezető, 2020. október 05. napján írásban felvette a kapcsolatot Aszód város polgármesterével és leírta, hogy az ingatlanvételi szándékukkal kapcsolatos személyes egyeztetésünkör kiderült, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő 681/21-es (2064 m² méretű) telek, (az ideiglenes hulladékudvarnak kijelölt terület) valójában az FKFV számára nem elég nagy a tevékenységük zavartalan folytatásához. Így a megoldást abban látják, hogy a szintén önkormányzati tulajdonban lévő 681/22-es helyrajzi számú (amúgy eladásra szánt, de a telken elhelyezkedő „Digi torony” miatt eladhatatlan) telekből, egy részt a 681/21-es számú telekhez csatolnak, ezzel biztosítva az FKFV részére, a tevékenységük zavartalan folytatásához a megfelelő nagyságú területet, valamint egy második ki és bejáratot.

Konkrét javaslatok:

Mivel a 681/22-es telek, a nagysága miatt hivatalosan nem osztható meg (2000 m² alatti önálló telek ipari övezetben nem alakítható ki) ezért a fentiekben leírt művelet csak úgynevezett telekalakítással oldható meg. Ami azt jelentené, hogy a 681/22-es helyrajzi számú telket úgy szüntetnék meg, hogy egy része a 681/21-es telekbe olvadna, másik része pedig a 681/23-as telekhez csatolódna (Lignum Faipari Kft. tulajdon). Polgármester úr és Főépítész asszony a személyes egyeztetésük alkalmával úgy határozta meg a 681/22-es telek ideális telekalakítási határvonalát, hogy a „Digi torony”, illetve a tornyot határoló kerítésvonal teljes egészében a 681/21-es telekhez csatolódjon. Ezt a lehetséges telekalakítási módot az ügyvezető Morvai Richárd földmérő mérnök úrral (GoldenGeo Bt. 2170 Aszód, Géza fejedelem utca 2.) hivatalosan kimérte és az általa készített felmérési vázlatrajzot leveléhez csatolta. A vázlatrajzból kiderül, hogy a javasolt határvonal esetén, a Lignum Faipari Kft. 1418 m² földterületet vásárolhatna az önkormányzattól, míg a hulladékudvarhoz 646 m²-t lehetne hozzácsatolni.

Az ügyvezető kérése:

Az 1418 m²-es telekrész lehetséges vételárának megállapításánál kérte az ügyvezető, hogy az önkormányzat vegye figyelembe azt, hogy önállóan nem hasznosítható telekről van szó, valamint a terület semmilyen közművel nem rendelkezik, az útról a telekrésznek önálló bejárata nincs és nem is alakítható ki, a „Digi torony” meglétéig (hosszú távú szerződésben az önkormányzattal) a terület nem értékesíthető, és a telekrész jelentős költségű tereprendezést igényel.

Az önkormányzat további teendői:

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 30/2012. (XI. 13.) önkormányzati rendelet alapján az Aszód belterület 681/22. helyrajzi számú ingatlan Aszód Város Önkormányzat tulajdonában áll, forgalomképessége alapján az üzleti vagyon részét képezi. Ahhoz, hogy a terület a későbbiekben értékesíthető legyen szükséges az ingatlan melléklet szerinti megosztása. A 681/22. hrsz-ú terület egy részén a „Digi torony” áll, melyre az Önkormányzat bérleti szerződést kötött. A terület többi része beépítetlen, kihasználatlan

terület, amely a megosztás után értékesíthetővé válik.

A terület értékesítése előtt a következő teendőket kell elvégezni:

- földhivatali telekalakítás;
- ingatlan értékbecslés.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

.../2020. (X. 14.) ÖKT sz. határozat az Aszód belterület 681/22. helyrajzi számú terület telekalakítási eljárásának megindításáról

1. Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Aszód belterület 681/22. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területen hozzájárul a telekalakításhoz, későbbi értékesítés céljából.
2. Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az Aszód belterület 681/22. helyrajzi számú terület megosztásához szükséges telekalakítási eljárás lebonyolításával járó teendők elvégzésére, kérelem benyújtásához kapcsolódó nyilatkozatok megtételére, és a kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására.
3. Aszód Város Képviselő-testülete a telekalakítás és értékbecslés elvégzése után dönt a terület értékesítéséről.
4. A telekalakítási eljárás és az értékbecslés kiadásainak fedezete Aszód Város Önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 2/2020. (II. 27.) ÖR Működési tartalék költségvetési soráról átcsoportosítással biztosítható.

Határidő: 2020. december 05.

Felelős: Polgármester Településfejlesztési és Üzemeltetési Osztály útján

Aszód, 2020. október 05.

Dr. Pénzes Tiborc Szabolcs
polgármester

Látta:

dr. Ballagó Katalin
jegyző

LIGNUM FAIPARI KFT
2100 Gödöllő, Ifjúság u. 10.
Üzem: 2170, Aszód, Iparos utca 5.
Tel: 20/ 444-34-15
E-mail: office@lignumfa.hu

Tárgy: Telekrész vételi szándék

Tisztelt Dr Pénzes Tiborc Szabolcs Polgármester Úr!

Személyes találkozásunkra és többszöri egyeztetésünkre hivatkozva keresem meg Önt újból tisztelt polgármester Úr, jelen levelemmel.

Az ingatlanvételi szándékunkkal kapcsolatos személyes egyeztetésünkön kiderült, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő 681/21-es (2064 m² méretű) telek, (az ideiglenes hulladékudvarnak kijelölt terület) valójában az FKFV számára nem elég nagy a tevékenységük zavartalan folytatásához. Így a megoldást abban látják, hogy a szintén önkormányzati tulajdonban lévő 681/22-es helyrajzi számú (amúgy eladásra szánt, de a telken elhelyezkedő DIGI torony miatt eladhatatlan) telekből, egy részt a 681/21-es számú telekhez csatolnak, ezzel biztosítva az FKFV részére, a tevékenységük zavartalan folytatásához a megfelelő nagyságú területet, valamint egy második ki és bejáratot.

Mivel a 681/22-es telek, a nagysága miatt hivatalosan nem osztható meg (2000 m² alatti önálló telek ipari övezetben nem alakítható ki) ezért a fentiekben leírt művelet csak úgynevezett telekalakítással oldható meg. Ami azt jelentené, hogy a 681/22-es helyrajzi számú telket úgy szüntetnék meg, hogy egy része a 681/21-es telekbe olvadna, másik része pedig a 681/23-as telekhez csatolódna (Lignum Faipari Kft tulajdon).

Polgármester Úr és Főépítész asszony a személyes egyeztetésünk alkalmával úgy határozta meg a 681/22-es telek ideális telekalakítási határvonalát, hogy a DIGI torony illetve a tornyot határoló kerítésvonal teljes egészében a 681/21-es telekhez csatolódjon.

Ezt a lehetséges telekalakítási módot Morvai Richard földmérő mérnök úrral (GoldenGeo Bt 2170 Aszód, Géza fejedelem utca 2) hivatalosan kimérettem és az Ő általa készített felmérési vázlatrajzot jelen levelemhez csatoltam.

A vázlatrajzból kiderül, hogy a Polgármester Úr által javasolt határvonal esetén, cégünk 1418 m² földterületet vásárolhatna az önkormányzattól, míg a hulladékudvarhoz 646 m² lehetne hozzacsatolni.

2020. 10. 06.

**Baki Botond Faipari mérnök
Ügyvezető**

LIGNUM FAIPARI KFT
2100 Gödöllő, Ifjúság u. 10.
Üzem: 2170, Aszód, Iparos utca 5.
Tel: 20/ 444-34-15
E-mail: office@lignumfa.hu

Tárgy: Telekrész vételi szándék

Kérem a tisztelt polgármester urat és a képviselő testületet, hogy az 1418 m²-es telekrész lehetséges vételárának megállapításánál, kérem, vegyék figyelembe, hogy nem önállóan hasznosítható telekről van szó, valamint a terület semmilyen közművel nem rendelkezik, az útról a telekrésznek önálló bejárata nincs és nem is alakítható ki, a DIGI torony meglétéig (hosszú távú szerződésben az önkormányzattal) a terület nem értékesíthető, és a telekrész jelentős költségű tereprendezést igényel.

Az üggyel kapcsolatos munkájukat ezúton is köszönöm.

Tisztelettel: Baki Botond ügyvezető

2020. 10. 06.

**Baki Botond Faipari mérnök
Ügyvezető**

FELMÉRÉSI VÁZLAT

a 681/22 helyrajzi számú földrészletről
M = 1:1000



Aszód, 2020. szeptember 08.

A természetben megtalálható kerítés vastag vonallal van ábrázolva.

Készítő: 
Morvai Richárd
földmérő ig.sz. száma: 7951

GoldenGeo Bt.
2170 Aszód,
Géza fejedelem utca 2

MORVAI RICHÁRD
Földmérő mérnök
Földmérő igazolvány száma: 7951
2170 Aszód, Géza fejedelem utca 2