

# 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 eljárást követő értékesítéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARSCoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki. A koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény a veszélyhelyzetet meghosszabbította 2021. február 8-ig. A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet a veszélyhelyzetet meghosszabbította további 15 nappal.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzet idején Aszód Város Képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A jelenleg fennálló veszélyhelyzetre figyelemmel a Képviselő-testület rendes februári ülését - hivatkozással a Miniszterelnökség és a Belügyminisztérium 2020. március 27-én kelt levelére - nem hívom össze, azonban a tárgyi előterjesztés tekintetében tervezek döntést hozni.

Annak érdekében, hogy a döntéshozatal átláthatósága biztosított legyen, az előterjesztést közzéteszem, továbbá a képviselőkkel, külsős bizottsági tagokkal a döntés meghozatala előtt egyeztetek.

#### 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. 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 m<sup>2</sup>) vette bérbe, nagyjából a telek közepén.

#### Konkrét javaslatok:

Mivel a 681/22-es telek, a nagysága miatt hivatalosan nem osztható meg (2000 m<sup>2</sup> 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 (646 m<sup>2</sup>), másik része azaz 1418 m<sup>2</sup> pedig a 681/23-as telekhez kerül becsatolásra (Lignum Faipari Kft. tulajdon).

#### 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 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 földhivatali telekalakítási eljárás és ingatlan értékbecslés fontos mérföldkövek.

A 120/2020. (X.14.) ÖKT sz. határozat döntött az Aszód belterület 681/22. helyrajzi számú terület telekalakítási eljárásának megindításáról.

A Lignum Faipari Kft. megbízásából az ingatlan értékbecslő 2020. 12. 10. napi keltezéssel elkészítette az értékbecslést. A piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értéként 4.700.000.- forintot határozva meg.

Fentebb utaltam arra, hogy a 681/22 hrsz-ú telek, nagysága miatt hivatalosan nem osztható meg (2000 m<sup>2</sup> alatti önálló telek ipari övezetben nem alakítható ki a helyi építési szabályzatról szóló 10/2019. (V.7.) Önkormányzati rendelet 2. számú építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásairól szóló melléklete alapján), ezért telekalakítást kell az ügyben megvalósítani.

A telekalakítási eljárás a Településfejlesztési és Üzemeltetési Osztály révén megindításra kerül. A telekalakítási eljárás megindítása előtt határozatban döntés kell arról, hogy területet Aszód Város Képviselő-testülete értékesíti.

A 2020. 12. 10. napján kelt értékbecslés adatait figyelembe véve a javasolt ár az 1418 m<sup>2</sup> telekrész esetében 4.900.000,- forint lenne figyelembe véve azt, hogy a 681/22 hrsz-ú ingatlan önállóan nem hasznosítható, 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.

Aszód város képviselő testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 30/2012. (XI.13.) önkormányzati rendeletének 15. § (3) bekezdése értelmében ingatlanvagyon elidegenítése esetén a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A rendelet 16. § (2) bekezdése alapján 5 millió Ft értékhatár felett üzleti vagyont

értékesíteni kizárólag versenyeztetési eljárás útján lehet a rendelet mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat előírásai szerint. A tulajdonosi jog gyakorlója azonban a rendeletben meghatározott forgalmi értéket meg nem haladó önkormányzati vagyron esetén nem köteles versenyeztetési eljárás lefolytatására, így fenti ingatlan esetében nem történik nyilvános pályázat kiírása.

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Aszód Város Polgármesterének /2021. (II. 24.) határozata az Aszód belterület 681/22. helyrajzi számú terület telekalakítási eljárást követő értékesítéséről**

Aszód Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján hozzájárul az Aszód belterület 681/22. helyrajzi számú terület telekalakítási eljárás lefolytatásához oly módon, hogy a telekalakítási eljárással megosztott 681/22 helyrajzi számú ingatlan 1418 m<sup>2</sup> telekrésze a Lignum Faipari Kft. tulajdonába kerül. Az Önkormányzat az 681/22. helyrajzi számú ingatlan 1418 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészéért a Lignum Faipari Kft. 4.900.000,- vételárat fizet. A 681/22 hrsz-ú ingatlan megosztása és az 1418 m<sup>2</sup> területrész értékesítése után fennmaradó 646 m<sup>2</sup> nagyságú területrész az önkormányzat 681/21 hrsz-ú ingatlanrészéhez kerül csatolásra.

Határidő: a telekalakítással egybekötött adásvételi szerződés aláírására 2021. március 16.  
Felelős: Dr. Pénzes Tiborc Szabolcs és dr. Lukács Adrienn jegyző

Aszód, 2021. február 16.

Dr. Pénzes Tiborc Szabolcs  
polgármester

Látta:

dr. Lukács Adrienn  
jegyző