



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsa.hu

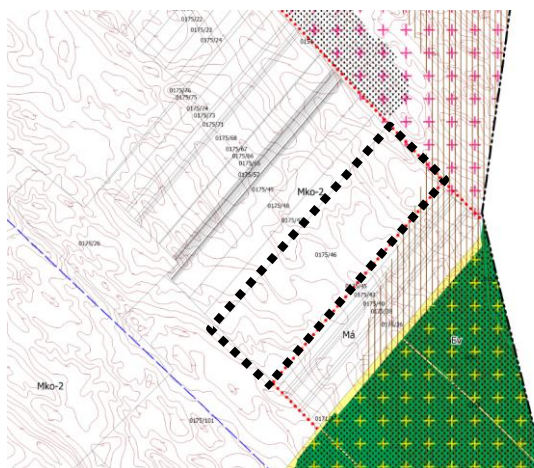
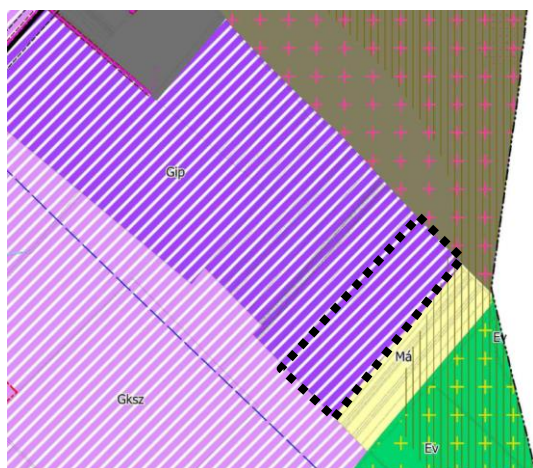
ELŐTERJESZTÉS

*A „Döntés az ócsai 0175/46 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan esetleges jövőbeni hasznosításáról”
elnevezésű napirendhez*

Tisztelt Képviselő-testület!

ELŐZMÉNY: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete képviselői között – a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre, valamint a honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény 66. § (2) bekezdésben, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel – eljárva a 123/2020. (V. 27.) számú ÖK. határozatban úgy döntöttem, hogy Ócsa Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 0175/46 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan) tekintettel Minaei Hajnalka (1138 Budapest, Kelen u. 2. 6/4.) vevő által benyújtott 17.830.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-nyolcszázharmincezer Forint vételárat tartalmazó vételi ajánlatát nem fogadom el, és vállaltam, hogy megvizsgálom a soron következő Képviselő-testületi ülésig az Ingatlan értékesítésével kapcsolatos egyéb lehetőségeket.

Az **ócsai 0175/46 helyrajzi számú** ingatlan a hatályos településszerkezeti terv alapján beépítésre szánt ipari gazdasági területként besorolt, ugyanakkor a hatályos Szabályozási terv nem keletkeztet rajta építési jogot, ahogy a szomszédos, hasonló területek egyikén sem. Ennek a technikai állapotnak településfejlesztési indokai vannak, de az Önkormányzat bármikor dönthet úgy, hogy a telket valamilyen Gip jelű, ipari gazdasági építési övezetbe sorolja.



Az ócsai 0175/46 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan jövőbeni sorsa tekintetében a t. Képviselő-testület az alábbiak szerint dönthet:

1. Az ingatlant változatlanul **szántóként a jövőben is tulajdonában megtartja**. Ebben az esetben felhívom a t. Képviselő-testület figyelmét arra, hogy a 17 ha alapterületű szántó folyamatos gyommentesítéséről gondoskodni kell.

2. Az ingatlant meglévő művelési ágban, és besorolásban értékesíti.

- a. Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy Minaei Hajnalka **17.830.000 Ft**-os vételi ajánlata még fennáll, amely alapján a t. Képviselő-testület – figyelemmel az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (III. 29.) önkormányzati rendelet 31. § (5) bekezdésében foglaltakra – **versenyeztetési eljárást mellőzve értékesítheti.** /Urszuj Péter ingatlanforgalmi értébecslő által meghatározott piaci ár 23.200.000 Ft./

Az R. 31. § (4)-(5) bekezdése értelmében:

"31. § (4) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, vagy más módon történő hasznosítása, főszabályként pályáztatási eljárás eredményeként történhet."

(5) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani:

a) amennyiben az önkormányzati vagyontárgy piaci értéke nem éri el:

aa) ingó vagyon esetén a 3.000.000 Ft-ot,

ab) ingatlan vagyon esetén a 25.000.000 Ft-ot."

A vevő a vásárlási ajánlatának beadása mellett egyben kéri a Képviselő-testületet, hogy támogassa a terület átsorolását ipari gazdasági építési övezetbe. Erre a Képviselő-testületnek meg van a lehetősége, de annak érdekében, hogy később ne keletkezzenek az Önkormányzatnak nem várt költségei a területtel kapcsolatban, a tervezési szerződés előtt, egy településrendezési szerződés megkötése javasolt a vevővel, melynek különösen ki kell terjednie a terület megközelítésére és közművesítésére.

- b. Amennyiben a t. Képviselő-testület az a) pontban meghatározott vételi ajánlatot nem fogadja el, akkor **versenyeztetési eljárás útján is szántóként értékesítheti**, meghirdetheti.

3. Ócsa Város Önkormányzata saját költségvetése terhére az **ingatlant ipari gazdasági építési övezetbe sorolja**, ipari telephelynek alkalmas területté alakítja, művelési ágból kivonását és átsorolását lefolytatja, a villamos energia-, vízellátás kiépítését, valamint az ingatlan megközelíthetőségét biztosítja. Előzetes kalkulációnk alapján az alábbi költségek merülhetnek fel:

- ❖ Tervezési költség az átsoroláshoz: 1.000.000-1.500.000 Ft
- ❖ Közművek:
 - Vízellátás
 - Kútervezés: 300.000+ÁFA
 - Vízhízi létesítési engedély: 300.000 Ft
 - Kivitelezés díja: 6.300.000 Ft+ÁFA
 - Vízhízi üzemeltetési engedély: 150.000 Ft
 - Ivóvízkezelés: 3.000.000 Ft+ÁFA
 - Közbeszerzés díja: 40.000 Ft
 - Közbeszerzési szakértő díja: 500.000 Ft+ÁFA
 - Szennyvíz-elvezetés :
 - szennyvíztisztító kisberendezés díja: 3.000.000 Ft
 - Villamosenergia-ellátás:
 - Vezetékhálózat tervezése: 5.000.000-9.000.000 Ft
- ❖ Útépítés:

➤ 1,7 km út tervezése	8.000.000 Ft
➤ engedélyezése:	300.000 Ft
➤ Környezeti hatásvizsgálat	4.000.000 Ft
➤ Kivitelezés:	240.000.000 Ft
➤ Közbeszerzési szakértő díja:	500.000 Ft+ÁFA
➤ Közbeszerzési díj:	40.000 Ft

Az ingatlan művelési ágból kivonását és besorolásának módosítását követően értékesíthető. Arról nem rendelkezünk adattal, hogy e feltételek megléte esetén mennyi lenne az ingatlan piaci értéke.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni szíveskedjenek.

ad 1. Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 0175/46 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű ingatlant nem kívánja értékesíteni, azt a jövőben is szántóként tulajdonában megtartja.

Határidő: ---

Felelős: ---

ad 2.a. Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 0175/46 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) – figyelemmel az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (III. 29.) önkormányzati rendelet 31. § (5) bekezdésében foglaltakra – versenyeztetési eljárást mellőzve értékesíteni kívánja Minaei Hajnalka (1138 Budapest, Kelen u. 2. 6/4.) vevő részére. Az Ingatlan értékesítési árát 17.830.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-nyolcszázharmincezer Forint összegben állapítja meg. A vevő az értékesítési árát elfogadta és egyösszegben, átutalás formájában fizeti meg Ócsa Város Önkormányzat pénzforgalmi számlájára.
- 2.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan értékesítéséhez szükséges adásvételi szerződés előkészítéséhez a vevő költségére segítséget nyújt, a kapcsolódó dokumentumokat Ócsa Város Önkormányzat nevében aláírja és a kapcsolódó valamennyi adminisztrációs intézkedéseket megteszi.
- 3.) előzetesen támogatja az ócsai 0175/46 helyrajzi számú telek átsorolását ipari gazdasági építési övezetbe a hatályos Településszerkezeti tervvel összhangban, azzal a feltétellel, hogy valamennyi közmű, közvilágítás és közút kiépítése az ingatlan mindenkori tulajdonosának a költsége, amelyet vevő a 4.) pontban foglalt településrendezési szerződés aláírásával elfogad,
- 4.) kezdeményezi a településrendezési szerződés megkötését az ócsai 0175/46 helyrajzi számú ingatlan tervezett átsorolásához kapcsolódóan,
- 5.) felkéri a Polgármestert, hogy tájékoztassa az ajánlattevőt a döntés tartalmáról és az azzal kapcsolatos valamennyi adminisztrációs tevékenységet tegye meg.

Határidő: 1.)-5.) azonnal

Felelős: 1.)-5.) polgármester

ad 2.b. Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) úgy dönt, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 0175/46 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű ingatlant versenytárgyalás útján értékesíteni kívánja.
- 2.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan értékesítéséhez szükséges pályázati felhívást – a napirend mellékleteként csatolt értékbecslés eredményét alapul véve – készítse el és egy országos napilapban, valamint a helyben szokásos módon történő közzétételéről gondoskodjon.
- 3.) felkéri a Polgármestert a versenytárgyalással kapcsolatos adminisztrációs feladatok ellátására és felkéri továbbá arra, hogy a beérkezett vételi ajánlatokat terjessze elő a határidő lejártát követő ülésre.

Határidő: 1.)-3.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2-3.) polgármester

ad 3. Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) úgy dönt, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 0175/46 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű ingatlant ipari gazdasági építési övezetbe kívánja sorolni, ipari telephelynek alkalmas területté kívánja alakítani – az előterjesztésben foglalt költségek nagyságrendjének ismeretében –, művelési ágból kivonását és átsorolását lefolytatja, a villamos energia-, vízellátást kiépítteti, valamint az ingatlan megközelíthetőségét biztosítani kívánja és az ehhez szükséges kiadásokat Ócsa Város Önkormányzat 2020. évi költségvetésének céltartalékból történő átcsoportosítást követően a beruházási kiadásai terhére biztosítja.
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy az 1.) pontban foglalt cél elérése érdekében a szükséges eljárásokat kezdeményezze a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szerveknél és egyben felhatalmazza valamennyi szükséges dokumentáció aláírására.

Határidő: 1.)-2.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

Ócsa, 2020. június 17.

**Bukodi Károly s.k.
polgármester**

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző