

**ELŐTERJESZTÉS**  
**az 1769/4 hrsz ingatlan hasznosítására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Üveggyári úton található az 1769/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú „beépítetlen terület” ingatlan, mely 1 ha 562 m<sup>2</sup> nagyságú. Horváth Jenő sajószentpéteri lakos vételi szándékát jelezte az ingatlanra vonatkozóan, melyen telephelyet kíván kialakítani (kérelem 1. sz., térképszelvény 2. sz. mellékletként csatolva).

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására két szakértőt kértünk fel. A szakvélemények az ingatlan eladási árát meglehetősen eltérő összegben, 600.-Ft/ m<sup>2</sup> (6,3 millió Ft), illetve 1.230.-Ft/m<sup>2</sup> (13,3 millió Ft) összegben határozták meg.

Az ingatlan hasznosítására vonatkozó műszaki szakvélemény:

Sajószentpéter Város Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata alapján az ingatlan Gip-2/3.39-40% jelű építési övezetben helyezkedik el. A terület felhasználás egyéb iparterület, melyen nem zavaró hatású, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el, jelentős zöldterületi környezetbe helyezve.

Az ilyen besorolású területen kivételesen elhelyezhetőek a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; illetve oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

1. A szabályozás ellentmondásokat tartalmaz, nem értelmezhető és megtévesztő. Beépítésre nem szánt területen beépíthető építési övezet paramétereivel rendelkezik. A Gip. 2/3.39-40 % szabályozási kód lehetővé teszi az építést, azonban a terület határán lévő KF (korlátolt funkciójú terület) és ÖH (ökológiai folyosó határa) jelölések viszont nem. Amennyiben az Önkormányzat beépíthető területként kívánja szabályozni, a hibás szabályozást a soron következő felülvizsgálatnál korrigálni kell. Ebben az esetben is elképzelhető, hogy a szakhatóságok előírásai miatt a terület nem lesz beépíthető, mely miatt a vevő kártérítéssel nem élhet.
2. A jelenlegi szabályok szerint a kialakult telekterület nem osztható, csak egyben értékesíthető.
3. A területnek fel nem tárt környezeti terheltsége van, mely miatt nem ismert a majdani esetlegesen előírható környezeti kármentesítés, ennek felelősségét az Önkormányzat elhárítja, illetve a vevő ennek tudatában vásárolhatja meg az ingatlant.
4. A terület feltöltött - ismeretlen vastagságban, ismeretlen szerkezettel -, ezért a későbbiekben ha beépíthetővé is válna, akkor is a geológiai feltárás szerint szükséges speciális alapozás lesz indokolt.

A felsorolt tényezők miatt a két szakvélemény közül az alacsonyabb árat javasoljuk figyelembe venni a terület értékesítésre történő kijelölésekor (600.-Ft/m<sup>2</sup>).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan hasznosítására vonatkozóan döntést hozni szíveskedjenek!  
Az ingatlan értékesítésre történő kijelölése esetén a szakvélemények költségével (összesen 53.000.-Ft + ÁFA, bruttó 66.250.-Ft) az induló eladási árat indokolt megemlíteni.

**Sajószentpéter Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2010.(05.13.) KT határozata**  
**az 1769/4 hrsz-ú ingatlan hasznosítására**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta tárgyi előterjesztést és az alábbi döntést hozza.

1. alternatíva:

A Képviselő-testület az 1769/4 hrsz-ú ingatlant nyilvános licittárgyalás útján nettó

- a) 6.353.000.-Ft (600.-Ft/ m<sup>2</sup>)
- b) 13.353.000.-Ft (1.230.-Ft/ m<sup>2</sup>)

induló áron értékesítésre kijelöli. Licitlépcső: nettó 50.000.-Ft.

A pályázati eljárás során és az adásvételi szerződésben a pályázókat, illetve a vevőt tájékoztatni kell arról, hogy a területnek fel nem tárt környezeti terheltsége van, mely miatt nem ismert a majdani esetlegesen előírható környezeti kármentesítés; ennek felelősségét az Önkormányzat elhárítja, illetve a vevő ennek tudatában vásárolhatja meg az ingatlant.

Amennyiben a szakhatóságok előírásai miatt a terület nem lesz beépíthető, a vevő kártérítéssel nem élhet.

A jelenlegi hibás szabályozást a soron következő felülvizsgálatnál korrigálni kell.

**Felelős:** az értékesítés lebonyolításáért: Polgármester  
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályvezető  
a Szabályozási Terv módosításáért: Építési és Városüzemeltetési Osztályvezető

**Határidő:** folyamatos

2. alternatíva:

Az Önkormányzat az 1769/4 hrsz-ú ingatlant nem értékesíti.

**Felelős:** Polgármester  
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályvezető

**Határidő:** folyamatos