

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. június 28-i ülésére

Tárgy: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Az előterjesztést készítette:

Dr. Mátyus Béla
Jegyzői Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Mezőgazdasági Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

Dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. június 28-i ülésére

Tárgy: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről
Ikt.sz.: LMKOH/ 3066/2/2018.

Tisztelt Képviselő-testület!

Két magánszemély vételi ajánlattal fordult Lajosmizse Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadú kizárólagos tulajdonát képező, Lajosmizse külterület 0401/5 hrsz. alatt található ingatlan megvásárlása iránt. Ajánlatukban a **kivett mocsár alrészletéből 3 ha 5000 m²** megvásárlását tervezik, az ingatlan teljes mérete 8 ha 7899 m². Az érintett ingatlan térképmásolata az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A tervükben egy már meglévő halastó bővítését tervezik, melyhez előzetes szakmai állásfoglalás érdekében megkerestem a Bácsvíz Zrt.-t, részükről történő jóváhagyással kapcsolatban.

A tervezett beruházás célja egy mindenki által látogatható és elérhető szabadidős tevékenység végzésére alkalmas helyszín kibővítése lenne.

Mint ismert, Lajosmizse Város Önkormányzata és a BÁCSVÍZ Zrt. között 2012. december 21. napján vagyonezerlési szerződés jött létre, amelyet 2015. szeptember 1. napján üzemeltetési szerződéssé módosítottak a felek. Utóbbi szerződés területi hatálya kiterjed nevezett vételi ajánlattal érintett területre is, ezen okból kifolyólag szerződés módosítása is szükségessé válik egy esetleges értékesítési eljárás során. A BÁCSVÍZ Zrt. a szerződés módosításához hozzájárult az előterjesztés 2. mellékletében csatolt állásfoglalás szerint.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület az értékesítés mellett dönt, úgy a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2) Korm. rendelet értelmében telekalakítási eljárás lefolytatása válik szükségessé az érintett ingatlan megosztása céljából.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés a) pontja értelmében az 1 millió forint egyedi értéket meghaladó vagyont értékesíteni a Képviselő-testület általi kijelölést követően nyilvános árverés útján lehet. Az árverési hirdetményt a honlapon és a hirdetőtáblán közzé kell tenni.

Az önkormányzati vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy tulajdonjogának átruházására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét bejegyzett, ingatlanközvetítő és értékbecslő végzettséggel rendelkező által elkészített forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Ezen értékbecslés az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a megosztásra kerülő tárgyi ingatlan teljes területe 8 ha 7899 m², mely az önkormányzati vagyonszerte 11.160.00.- Ft-on van nyilvántartva (127.- Ft/m²). Az ingatlan művelési ága kivett vízmű, legelő, kivett mocsár (lásd vagyonszerte melléklete szerinti tulajdoni lapon.) Az értékesítésre kijelölendő 3 ha 5000 m² terület jellemzően a kivett mocsár részt fogja érinteni.

Az előterjesztés előkészítése során arra az álláspontra jutottunk, hogy a beruházási szándék nem ellentétes a rendezési tervvel: A Helyi Építési Szabályzat szerint a teljes terület

Kk-szennyvíztelep; ahol – tetszőleges rendeltetésű – vízilétesítmény elhelyezhető. Vízföldrajzi, környezetvédelmi és közegészségügyi kérdés, hogy a vízminőség és az ott tenyésztett halak felhasználása milyen korlátokba ütközhet.

A Bácsvíz a beruházónak előzetesen arról nyilatkozott, hogy a szennyvíztelep működése szempontjából csökkenthető a szennyvíztelep területe az igényelt területrésszel. Az előkészítő tárgyalások során a beruházás azon előnye emelkedett ki, hogy a terület egy újabb része rendezésre kerül, az önkormányzat némi bevételre tesz szert, egy vállalkozás bővítheti a tevékenységét.

A beruházás jövőben várható hatásait megvizsgálva azonban a következő kockázatok merültek fel: a szennyvíztelep által kibocsátott tisztított szennyvíz jelenleg is az egykori ún. szennyvíztó területén átjutva kerül az elvezető árokba. Ennek során a telepről kikerülő szerves anyag tartalom részben lerakódik, felhalmozódik, részben az egykori szennyvíztó talaja és növényállománya által lebontásra kerül. Ennek a területnek a csökkentésével a tisztított szennyvízben megmaradt szerves anyag az elvezető csatorna rendszerbe kerül, ahol így valószínűsíthetően fokozódni fog a növényzet aktivitása, azaz az elvezető rendszer működőképességének fenntartása érdekében gyakrabban lesz szükség kotrásra, az árok karbantartására.

Ezen fenti körülményt a Bácsvíz a hozzájáruló álláspontjának meghatározásánál nem kellett figyelembe vegye, hiszen az árok kezelői feladatai az önkormányzatot terhelik, csak áttételesen, annak elmaradása esetén lehet negatív hatása a telep működésére.

A kialakítandó tó a rendszerbe kerülő nyersvíz szempontjából többlet párolgási felület, azonban a nyersvíz mennyisége a számottevő párolgási időszakban, nyáron kevesebb, a téli időszakban, amikor kevés a párolgás több (a kutat technológiai okokból folyamatosan kell üzemeltetni, ezért a vízpiac szempontjából mérsékeltebb téli, tavaszi időszakban több az elfolytatott nyersvíz.)

Összefoglalva: a terület elidegenítése a szennyvíztelep működése szempontjából előnyt nem jelent, de kockázatot jelenlegi ismereteink szerint hordoz.

A nyilvános árverés kiírása során a feltételek meghatározásakor figyelemmel kell lenni a terület rész megközelítésének biztosítására.

A fentiek együttes figyelembe vételével javaslom a kérdés megtárgyalását, a tárgyban felsorolt terület rész értékesítésre történő kijelölését, melynek érdekében az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

I. Határozat-tervezet

...../2018. (....) ÖH.

Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Lajosmizse külterület 0401/5 hrsz.-ú 8 ha 7899 m² ingatlanból értékesítésre kijelöli az előterjesztés 1. mellékletében jelzett 3 ha 5000m² nagyságú területet, mely ingatlanrész vonatkozásában a nyilvános árverés lefolytatásának alapját képező kikiáltási árat Ft-ban határozza meg.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2018. június 28.

II. Határozat-tervezet

...../2018. (....) ÖH.

A 0401/5 hrsz-ú ingatlanból 3 ha 5000m² terület rész értékesítéséhez kapcsolódó döntések

Határozat

- 1) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a/2018. (....) határozatban meghatározott ingatlan értékesítése érdekében a telekalakítással kapcsolatos eljárást lefolytassa, a hozzá tartozó intézkedéseket, nyilatkozatokat megtegye.
- 2) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Lajosmizse Város Önkormányzata és a BÁCSVÍZ Zrt. között 2015. szeptember 1. napján létrejött üzemeltetési szerződés módosítását, - mely arra irányul, hogy a 0401/5 hrsz-ú ingatlanból az előterjesztés 1. mellékletében meghatározott 3 ha 5000 m² terület rész kikerül a szerződés tárgyi hatálya alól – előkészítse, annak tartalmát a BÁCSVÍZ Zrt-vel egyeztesse és ezt követően aláírja.
- 3) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a /2018. (....) határozatban foglalt ingatlan vonatkozásában jelen határozat 1)-2) pontjaiban foglaltak teljesülése esetén a nyilvános árverést kitűzze, lefolytassa és a nyertes ajánlattevővel az adás-vételi szerződést megkösse, az ehhez szükséges nyilatkozatokat megtegye.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2018. június 28.

Lajosmizse, 2018. június 22.

Basky András s.k.
polgármester

BKMKH Kecskeméti Járási Hivatala
Kecskemét 6000, Fecske utca 25.

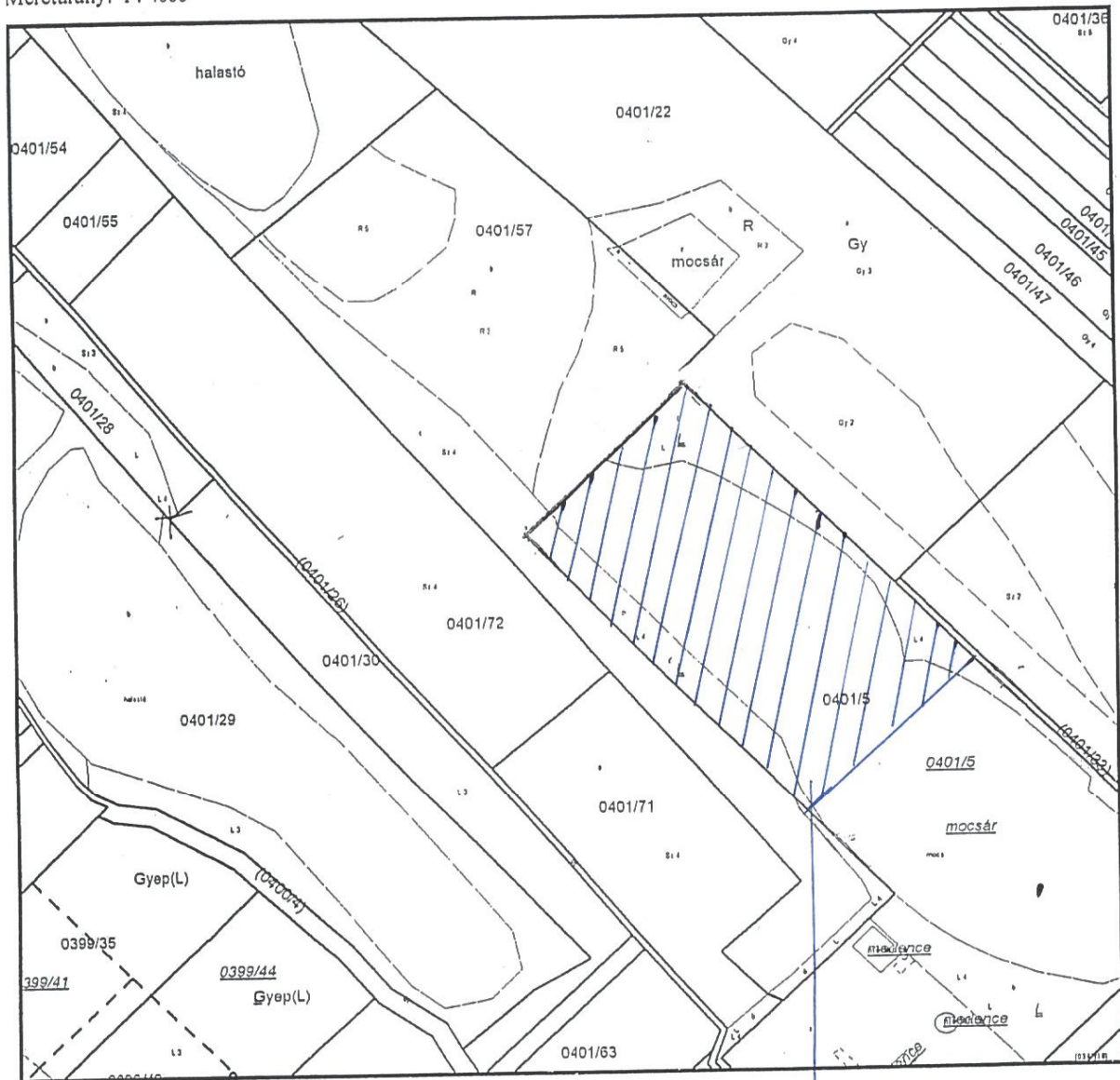
Nem hiteles térképmásolat

2018.03.09 08:10:47

Megrendelés szám: 289153/6/2018

Helyrajzi szám: LAJOSMIZSE külterület 401/57

Méretarány: 1 : 4000



a megvásárolni kívánt
terület ~ 35000 m²

BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13. Pf.: 133. Tel.: 76/511 511, Fax: 76/481 282
Lajosmizse Város Polgármesteri Hivatala



Ikt. szám: 014399-002/2018
Ügyintéző: Máté Gábor
Hiv. szám: LMKOH/3066-3/2018

ÉRKEZETT

2018 JÜN 20.

Basky András
polgármester úr részére

Lajosmizse
Városház tér 1.
6050

LAJOSMIZSEI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI	
Hivatal	
4.	
Érkezett 2018. június 20. nap	OG. hó 20. nap
LMKOH/3066-3/2018	Ügyintéző: Máté Gábor
Előszám	mell

Tárgy: nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

Szakmai állásfoglalásunkat a Lajosmizse 0401/5. helyrajzi számú terület kivett mocsár alrészéből értékesíteni kívánt 3 ha, 5000 m² nagyságú területre vonatkozóan az alábbiakban adjuk meg.

Az említett területre vonatkozóan nincs hasznosítási szándékunk. Amennyiben a jövőben lehetőségként felmerül a szennyvíztisztító telep bővítése, az a megmaradó földterületen megoldható.

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy az Önkormányzat és a BÁCSVÍZ Zrt. között létrejött bérüzemeltetési szerződés alapján, valamint a mellélektenként csatolt, BÁCSVÍZ Zrt. által kért (vevő általi) földmunkálatok elvégzésére vállalt kötelezettség figyelembe vételével hozzájárulunk a 0401/5. hrsz-ú terület rész értékesítéséhez.

Kecskemét, 2018. június 20.

Tisztelettel:

Sütő Vilmos
csatornaszolgáltatási főmérnök



BÁCSVÍZ
Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13.
CSATORNA SZOLGÁLTATÁSI ÁGAZAT
Adószám: 10734702 - 2 - 03
Telefon: 76/481- 211

Máté Gábor
üzemeztető

V A G Y O N É R T É K E L É S

LAJOSMIZSE MIZSE KÜLTERÜLET

0401/5. hrsz-ú ingatlan északi részéről

- LEGELŐ ÉS KIVETT MOCSÁR -

Tartalomjegyzék

- I. Megbízás tárgya
 - II. Értékelési szempontok, módszerek
 - III. Az értékelés célja
 - IV. Az értékelés ingatlan nyilvántartási adatai
 - V. Az ingatlan ismertetése
-

Melléklet: 1 db tul. lap másolat
1 db térképmásolat

I. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Lajosmizse Város Önkormányzata

Lajosmizse, Városház tér 1. megbízása alapján készítettem el a lajosmizsei ***0401/5.*** helyrajzi számon bejegyzett, külterületi ingatlan azon 35000 m²-es részének értébecslését, mely a Szennyvíztelep bekerített részétől északi irányban helyezkedik el. Az értébecsléssel érintett ingatlanrész „legelő és kivett mocsár” művelési ágban van nyilvántartva.

II. ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK, MÓDSZEREK

Az vagyoneértékelés helyszíni szemrevételezéssel kezdődött. 2018. június 12-én megtekintettem az ingatlant és környezetét.

A vagyoneérték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan állapotát, a közigazgatási területen belüli elhelyezkedését, valamint az Önkormányzat vagyoneleltárában szereplő adatokat.

Az értékelés eredményeképpen forgalmi értéket állapítottam meg.

III. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása esetleges értékesítés céljából.

IV. AZ ÉRTÉKELÉS, AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Az ingatlan címe:	Lajosmizse, Mizse külterület
Az ingatlan helye:	külterület
Helyrajzi száma:	0401/5 (telekmegosztás után változik)
Megnevezése:	legelő és kivett mocsár
Beépítettség:	0 %
Tulajdonos:	Lajosmizse Város Önkormányzata 1/1

V. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Külterületi legelő és kivett mocsár a működő szennyvíztelep közvetlen közelében.

Az ingatlanrész Lajosmizse város külterületén, a város központjától kb. 2,5 km-re helyezkedik el.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrész területe 35000 m², mely különböző vállalkozási tevékenységek, például halastó céljára megfelelő nagyság.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrészen nyomvonalas közművezetékek nincsenek.

Az ingatlanrész m² árát 60.- Ft/m² árban határoztam meg a helyi ingatlanárak és a területrész speciális adottságainak figyelembevételével.

$$35000 \text{ m}^2 \times 60.-\text{Ft/m}^2 = 2.100.000.-\text{Ft}$$

Kerekítve: 2.100.000.-Ft azaz Kettőmillió-százezer forint.

A vagyonértékelést végezte: Szilágyi Ödön Róbert ingatlanértékelő szakértő
Névjegyzék száma: 75/93.(Bács-Kiskun megye)

Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelés, helyszíni szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.

Lajosmizse, 2018. június 13.


Szilágyi Ödön Róbert
ingatlanértékelő szakértő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BKMKH Kocsikeméti Járási Hivatala
Kocsikemét 6000, Fecske utca 25.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/38585/2018
2018.04.20

LAJOSMIKSE
Külterület 0401/5 helyrajzi szám

Szektor : 53

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv.	
alrészlet adatok				k.fill	ter
művelési ág/kivett magnevezés/				ha m2	kat.jöv k.fill
a Kivett vízmű és 7 egyéb épület		0	1.8575	0.00	
b legelő		4	5851	5.30	
c legelő		4	4664	4.38	
d Kivett mocsár		0	5.0604	0.00	
f legelő		4	8205	7.91	
A földrészlet összes területe:			8.7899	17.59	
		II. RÉSZ			
4. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39368/3/2013.03.29					
jogcím: Átadás					
jogállás: tulajdonos					
név: LAJOSMIKSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 6050 LAJOSMIKSE Városház tér 1.					
törzsszám: 15724612					
		III. RÉSZ			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46852/2003.04.24					
Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés. (ép.eng.szám:82/1982.)					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46913/2010.04.19					
Vezetékjog					
A vázrajzban meghatározott 874 m2 nagyságú területre a MKEH Szegedi Mérőügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság VM-019/2010 eng. számú jogerős határozata alapján.					
jogosult:					
név: NKH ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679					
cím : 6724 SZEGED Kosuth Lajos sugárút 64-66.					
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 39003/2/2015.09.29					
eredeti határozat: 34898/4/2001.02.07					
Vezetékjog					
A területkimutatásban megjelölt mértékben, a III/1. sorszám alatti törölt bejegyzés ranghelyén.					
jogosult:					
név: ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGASZELŐZTŐ ZRT. törzsszám: 13937856					
cím : 6724 SZEGED Fülöp utca 44.					
		TULAJDONI LAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap