



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2024. májusi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat az 5585/3 hrsz-ú közterület egy részének értékesítésére**

Készítette: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport -
Pap József vagyongazdálkodási szervezési ügyintéző

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

Tárgyalja: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Tulajdonosi Bizottság

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel
Kunics György osztályvezetővel

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Johanidesz Gábor még 2021. évben vételi ajánlatot nyújtott be a tulajdonában levő nagykanizsai 5582 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanával közvetlenül szomszédos 5585/3 hrsz-ú közterület egy részére. **(kérelem mellékelve)**

A közterület kérelem szerint megjelölt 51 m² alapterületű része kizárólag a kérelmező tulajdonában levő lakóingatlan megközelítését biztosítja. **(térkép, tulajdoni lapok mellékelve)**

A kérelem teljesítéséhez a településrendezési terv módosítására volt szükség, figyelemmel arra, hogy a megvásárolni kívánt telekrészt a településrendezési terv közlekedési és közműterületként jelölte.

A kérelem és más módosítás iránti igények ügyében Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 147/2022. (V.26.) számú határozatával döntött és a határozat 5. pontjában támogatta a Bajcsy-Zsilinszky u. 131. szám alatti ingatlan utcai telekhatára előtti közterület-rész kiszabályozását, mivel az nem része a közösségi közúthálózatnak.

A szabályozási terv módosítása – melyen az érintett rész már nem közlekedési és közműterület, hanem "Lf-1" övezetbe tartozik – 2023.szeptember 05. napján lépett hatályba. **(szabályozási tervekivonat mellékelve)**

Johanidesz Gábor a településrendezési terv hatálybalépését követően elkészíttette az 5582 és a 5585/3 hrsz-ú földrészletek határrendezésére irányuló változási vázrajz tervezetet, mely alapján az 5585/3 hrsz-ú közterületből 51 m² a telekalakítás során beolvad az 5582 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanba. **(Végh Zoltán földmérő által készített, 64/2023-V munkaszámú változási vázrajz mellékelve)**

Az 5585/3 hrsz-ú közterület 51 m² alapterületű része piaci értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői értébecslést készült, mely alapján a szakértő az érintett közterületrész értékét **bruttó 118.000,-Ft, azaz 92.913,-Ft+ÁFA** összegben állapította meg. **(értéklap mellékelve)**

A tervezett elidegenítéssel érintett 5585/3 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan forgalomképtelen törzsvagyongba sorolt, így a változási vázrajzon az 5582 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandóként jelölt 51 m² alapterületű földrészlet forgalomképességének megváltoztatása és annak üzleti vagyongba történő átsorolása is szükséges az értékesítéshez.

A nemzeti vagyongról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyong külön része a törzsvagyong, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyongnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyongnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyong),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.”

A törzsvagyong forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyonelemekből áll.

Az Nvtv. 3. § 3. pontja szerint „**forgalomképtelen nemzeti vagyong**: az a nemzeti vagyong, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyongkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgalm, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető;”

Az Nvtv. 5. § (3) bekezdése a) és b) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, továbbá a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek.

Az Nvtv. 6. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – az Nvtv. 6. § (2) – (3c) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel – **nem idegeníthető el**, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Az 5585/3 hrsz-ú ingatlan és annak megvásárolni kívánt része a fentiek alapján egyelőre a forgalomképtelen ingatlanok körébe tartozik.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdése szerint: *„Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”*

A vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése szerint: *„Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”*

A közterület tervezett elidegenítéssel érintett része a város hatályos szabályozási tervkivonata szerint "Lf-1" falusias lakóövezetbe tartozik, mely övezetbe eső, a közvetlenül szomszédos földrészletekhez csatolható telekrészeket a szükséges hatósági eljárás lefolytatása után rendelkezésre álló jóváhagyó döntés feltételével forgalomképes vagyoni körbe lehet sorolni.

A Közgyűlés támogató döntése esetén a csatolt változási vázrajz alapján telekalakítási engedély kiadására irányuló eljárás lenne megindítható az ingatlanügyi hatóság előtt, melynek keretében – mint külön jogszabály alapján lefolytatott eljárásban – kerülne sor az érintett 5585/3 hrsz-ú közterület 51 m² alapterületű része átcsatolásának engedélyezésére. Az engedély alapot ad az ingatlan forgalomképességének megváltoztatására, mivel a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint: *„Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

A vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint: *„Az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve hasznosítási jogát átengedni, amennyiben az érintett vagyontárgy egyedi bruttó forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetési eljárás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”*

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

Az ingatlanrész értéke nem éri el a bruttó 25.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így nem áll fenn az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint előírt nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítés kötelezettsége, továbbá annak értéke nem éri el a bruttó 5.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így a magyar állam elővásárlási joga az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján nem áll fenn.

A fentiek alapján javaslom a nagykanizsai 5585/3 hrsz-ú közterület 51 m² alapterületű részének – telekalakítási engedély határozat kiadásától függő – forgalomképesse minősítését és az értébecslésben megállapított bruttó 118.000,-Ft (92.913,-Ft+ÁFA) összeg kismértékű – értébecslés díját is tartalmazó – emelésével **bruttó 190.500,-Ft (150.000,-Ft+ÁFA)** történő elidegenítését.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az értékesítéssel és ezzel összefüggésben az ingatlan átminősítésével egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 5585/3 hrsz-ú kivett közterület megjelölésű ingatlan 51 m² alapterületű részének a nagykanizsai 5582 hrsz-ú ingatlanhoz – a Végh Zoltán földmérő által készített 64/2023-V munkaszámú változási vázrajz szerint – történő átcsatolásával és annak forgalomképtelen törzsvagyomból forgalomképes vagyontárggyá történő átminősítésével azzal a feltétellel, hogy a vázrajz szerinti telekhatár-rendezést a telekalakítás ügyében eljáró hatóság végleges határozatában engedélyezi.
2. dönt a Nagykanizsa belterület 5585/3 hrsz-ú kivett közterület megjelölésű ingatlan Végh Zoltán földmérő által készített 64/2023-V. munkaszámú változási vázrajz szerint a nagykanizsai 5582 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó 51 m² alapterületű részének Johanidesz Gábor részére történő értékesítéséről 150.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 190.500,-Ft vételár ellenében azzal, hogy a munkarészek költségén és a vételáron felül az elidegenítéssel összefüggő valamennyi további költség, eljárási díj és illeték a vevőt terheli.
3. felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, a végleges telekalakítási engedély birtokában az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság által véleményezett adásvételi szerződés aláírására.

(A határozatok elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő (a telekalakítás benyújtására):

2024. június 15.

Határidő (a szerződés megkötésére):

telekalakítást követő 45 nap

Felelős:

Balogh László polgármester

Operatív felelős:

Dr. Farkas Roland jogtanácsos

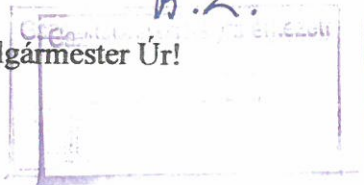
Nagykanizsa, 2024 MÁJ 09.



Balogh László
polgármester

Győmes G., dr. Farkas R. → Látom a

Tisztelt Balogh László Polgármester Úr!



2021.05.20.
terképet,
támogatam...!

A személyes megbeszélésünkre hivatkozva, a tulajdonomban lévő nagykanizsai ingatlan (Bajcsy-Zsilinszky u. 131.) előtt található, az épület vonalától, a járda vonaláig terjedő zöld terület közterületről történő átminősítését, valamint megvásárlásának jóváhagyását kérem Öntől. A járda másik széle és a közút közötti részen továbbra is megmaradna a hatalmas zöld felület, azt a kérésem nem érinti. A személyes beszélgetés során hivatkoztam arra, hogy a szomszédos ingatlanok esetében a magánterület a járda vonaláig terjed, ennek megfelelően, kerítést építve, nemcsak az utcaképet javítanám, hanem otthonom biztonságát is növelném. A hivatal szakemberével is tárgyaltam, aki megerősítette, hogy véleménye szerint városi érdeket nem sért a kérésem, s az elviekben kivitelezhető.

2021.05.21.

2021.05.25.
2021.05.25.
2021.05.25.

Kérem, szíveskedjen a kérésemet, illetve a további szükséges intézkedéseket támogatni.

Segítségét köszönöm,

Tisztelettel:

Johanidesz Gábor

Johanidesz Gábor

Levelezési / értesítési cím:

Telefon:

E-mail:

Nagykanizsa 2021. 05. 18.

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala Központi Iktató	
Érk.:	2021.05.26.
Ikt.sz.:	141643/2021
Előszáml.	141704/2020
Farkas Róbert 4362	

TÉRKÉPMÁSOLAT

a nagykanizsai 5582 helyrajzi számú ingatlanról



Méretarány: 1:1500

Vetület: **EOV**

Szelvénytípus: **Bajcsy Zs. E.**
u. 131.



Nagykanizsa Megyei Jogú Város térkép kivonata	PH.	Az adatszolgáltatás a rendelkezésre álló adatok szempontjából hiteles!
		Kiadmányozta:

Zala Vármegyei Köormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/18672/2024
2024.05.07

NAGYKANIZSA
Belterület5585/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

I R É S Z				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

. Kivett közterület	0	2089	0.00	
3. bejegyző határozat: 183727/2024.03.20				
Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítása során területe 2046 m2-ről 2089 m2-re javítva 620078/2024 számon záradékolt 620973/2023 munkaszámú változási vázrajz alapján.				

II R É S Z	
1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38298/1993.04.13	
jogcím: átadás	
jogállás: tulajdonos	
név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.	
törzsszám: 15734446	

III R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38298/1993.04.13	
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve az 5585/1 hrsz-ról.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43876/2011.10.06	
Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.	
1 m2 területre.	
jogosult:	
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614	
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33900/2014.03.11	
Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.	
751 m2 nagyságú területre.	
jogosult:	
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614	
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.



Zala Vármegyei Kormányhivatal

Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18670/2024

2024.05.07

NAGYKANIZSA

Szektor: 61

Belterület 5582 helyrajzi szám

8800 NAGYKANIZSA Bajcsy-Zsilinszky út 131.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	966	0.00	
---	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 34994/1997.06.06

Telekhatárrendezés következtében az 5568 hrsz-u ingatlanból adásvétel jogcímén 191 m2 területtel növelve.

3. bejegyző határozat: 183099/2024.03.06

Felmérési, térképezési, és területszámitási hiba kijavítása során területe 969 m2-ről 966 m2-re javítva 620078/2024 számon záradékolt 620973/2023 munkaszámú változási vázrajz alapján.

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36842/2/2017.05.11

jogcím: adásvétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Johanidesz Gábor

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



VÉGH ZOLTÁN
földmérő

- 6 2 0 8 1 4 / 2 0 2 3 -

Nagykanizsa
belterület

8866 Becsehely, Kossuth Lajos út 4/C.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-332/2024

Munkaszám: 64/2023-V

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5582 és az 5585/3 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről.

Méretarány= 1:2000

Címkoordináták

Psz.	Y	X
1	488591	125818
2	488589	125825
3	488587	125837

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5582		(kivett) lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0966	-	5582		(kivett) lakóház, udvar, gazdasági épület		0.1017	-		Bajcsy- Zsilinszky út 131.
5585/3		(kivett) közterület		0.2089	-	5585/3		(kivett) közterület		0.2038	-	Vezetékjog: E.ON. III/2. (1 m2) B.h.sz:43876/2011; III/3. (751 m2) B.h.sz: 33900/2014	
Összesen:				0.3055						0.3055			

A határrendezés akaratunknak megfelelően
történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Becsehely, 2024. március 25.

Készítő: Végh Zoltán
Földmérő ig. száma: 7621

NAGYKANIZSA, 2024. 2024. ÁPR. 05. hó nap

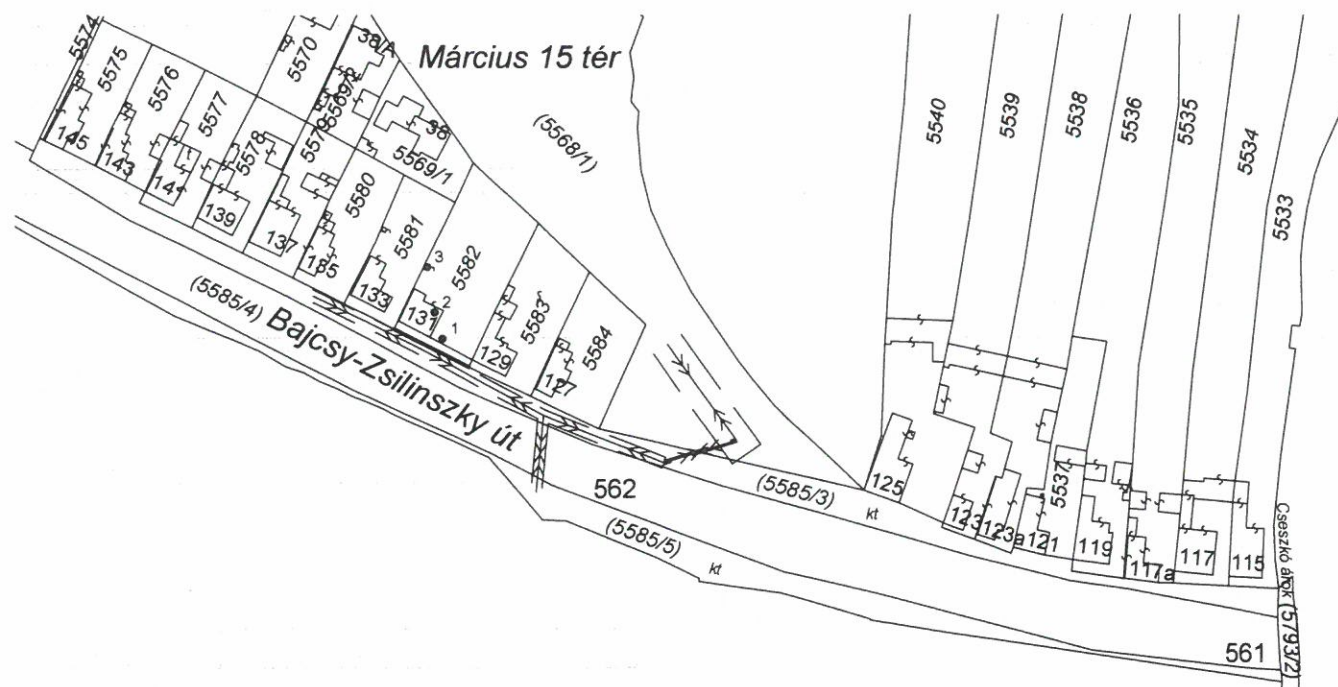
Minőséget tanúsító:

Fülöp Katalin
Ing. rend. min. szám: 2196/2011

Záradékoló: Faragó Aliz
Ing. rend. min. száma: IRMSZ.: 2290/2016

FÜLÖP KATALIN 7023
IRM.SZ.: 2196/2011
GD-T/20-00829





SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett közterület**

Település (város, kerület): **Nagykanizsa**

Utca, házszám: **Belterület**

Irányítószám: **8800**

Hrsz.: **5585/3 51 m² része**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Nagykanizsa M. J. V. Önkormányzata 1/1
(8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.)**

Tulajdoni hányad: **110/38829**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdonos, forgalomképes**

Értékelt érdekeltség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telekrész területe összesen: **51 m²**

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **0 m²**

Közmű-ellátottság: **Közművek nélkül, csak áthaladó**

Jelenlegi funkció: **Közterület jelenleg út**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító módszer**

Értékelés fordulónapja: **2024. április 30. érvényes: 90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **118.000,- Ft azaz**

Száztizennyolcezer forint

Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva.

Nagykanizsa, 2024. május 2.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Europai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa

