

PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2023. szeptember 19-i soron kívüli, n y í l t ülésének
J E G Y Z Ő K Ö N Y V E

- 96/2023. (IX. 19.) önkormányzati testületi határozat a 0241/24 hrsz-ú ingatlan keleti felében kialakítandó közel 47 500 m² nagyságú területet beruházás céljából értékesítésre történő kijelöléséről.
- 97/2023. (IX. 19.) önkormányzati testületi határozat a településrendezési eszközök 2023. évi 2. számú módosításáról.
- 98/2023. (IX. 19.) önkormányzati testületi határozat a 42-es főút állapotával kapcsolatos tárgyalások kezdeményezéséről.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Városháza tanácskozó termében megtartott 2023. szeptember 19-i soron kívüli nyilvános üléséről.

Jelen vannak:

Tóth Lajos polgármester,
Vadász Ferenc, Borsos László alpolgármesterek,
Ferenczik György, Ráczné Fekete Ilona, Matkóné dr. Antos Bernadett,
Horváth Ádám, Ráczné Hegedűs Ilona, Kiss Zsigmond képviselők,
Keserű László jegyző.

Igazoltan távol vannak:

Györfi Lajos, Varga Zoltán és Balázs Sándor képviselők.

Tanácskozási joggal megjelentek:

Dr. Nyéki-Katona Hedvig a Városfejlesztési iroda vezetője,
Dr. Pandur Erika a Városgazdálkodási iroda vezetője.

Jegyzőkönyvvezető:

Karacs Zoltán

TÓTH LAJOS polgármester

Tisztelettel köszöntöm a képviselő-testület tagjait, a megjelenteket.

Megállapítom, hogy az ülésen 9 fő képviselő van jelen, az ülés határozatképes.

Javaslom napirendre felvenni a következőt:

- Előterjesztés a 42-es főút állapotával kapcsolatos tárgyalások kezdeményezéséről.
(szóbeli)

Aki a meghívóban szereplő napirendeket, a kiegészítéssel elfogadja, kérem szavazzon.

A szavazás eredménye: 9 igen.

N a p i r e n d:

1. Előterjesztés ingatlan értékesítéséről.
Előadó: Tóth Lajos polgármester
2. Előterjesztés a településrendezési eszközök 2023. évi 2. számú módosításáról.
Előadó: Tóth Lajos polgármester
3. Előterjesztés a 42-es főút állapotával kapcsolatos tárgyalások kezdeményezéséről.
(szóbeli)
Előadó: Tóth Lajos polgármester

1. Napirend

HORVÁTH ÁDÁM képviselő

A Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság támogatja a határozati javaslatban foglaltakat.

RÁCZNÉ FEKETE ILONA képviselő

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság támogatja a határozati javaslatban foglaltakat.

Kérdések

KISS ZSIGMOND képviselő

Az értékbecslésben közel 16 mFt-os ár lett meghatározva még is akkor milyen módon lett meghatározva 20 EUR/m² ár? Mi teszi szükségessé, ha eddig ráértünk vele, hogy most október 2. határidővel kerüljön a beadási határidő meghatározásra? Egy hét alatt nem sok változás történhet. Miért nem lehetett a versenykiírásban beírni, hogy itt semmiképpen akkumulátor gyárat, vagy autóiipari céggel kapcsolatos összeszerelő üzemet nem kíván a város? Ezt kitételbe belevenni és vállalja a beruházó, hogy itt ilyen nem fog előfordulni, akár a szerződésben is rögzíteni.

KESERŰ LÁSZLÓ jegyző az alábbi választ adta

Kiss Zsigmond képviselő kérdésére

Az értékbecslés elkészült és mint tudjuk, szántó művelési ág besorolása van ennek a területnek, az értékbecslés ezt vette alapul, ezért készült el ilyen értékhatárban. A 20 eurós értékhatár megjelölésével kapcsolatban elmondható, hogy voltak korábban egyeztetések, tárgyalások az ipari terület kialakításával, az ipari terület létrehozásával kapcsolatban. Az önkormányzat is érdeklődött, az önkormányzatnál is érdeklődtek és az a tapasztalat, hogy egy 20 eurós összeget meg lehet jelölni kikiáltási árnak az ingatlan értékesítésére. Az akkumulátor és egyéb tevékenységekkel kapcsolatban lehet, hogy nem tudok pontos választ adni, kérném az iroda segítségét, de emlékezetem szerint a HÉSZ-ben foglalt szabályozási elemek eleve kizárhatják az olyan jellegű TEÁOR besorolású tevékenységeket, amely a környezetszennyezés vagy környezetre veszélyesebb tevékenységeket okozhatnak. A pályázati felhívás a honlapon a holnapi napon közé lesz téve. Azok a cégek, akik ugrásra készen állnak esetlegesen egy ipari terület kialakításához, egy ipari területben való közreműködésre, azok kellő tapasztalattal, rutinnal és felkészültséggel rendelkeznek, hogy a nyitva álló határidőn belül a pályázati dokumentációt el tudják készíteni és be tudják nyújtani.

TÓTH LAJOS polgármester

Minden magasabb szintű, illetve helyi jogszabályi feltételeknek igyekszünk megfelelni. Megítélésem szerint, és erről biztosítottak a szakértői munkatársaim is, hogy ezek a leírtak és feltételek az arra vonatkozó jogszabályi elvárásokat követik.

Igyekezünk mindenben megfelelni, de az érdemi észrevételeket vitassuk meg annak érdekében, hogy az eljárásrendbe hiba ne csúszhasson.

DR. NYÉKI-KATONA HEDVIG irodavezető

Úgy van, ahogy jegyző úr mondta. A HÉSZ-ben érzékeny területté van nyilvánítva ez a terület, itt a különböző szakhatóságok pontosan tudják, hogy mi építhető és mi nem. A szerződésben lehet egyébként még egyebeket kikötni.

TÓTH LAJOS polgármester

Ügyvéd úr jelenlétében volt előkészítő megbeszélés, akkor elhangzott, hogy a lehetséges szerződéskötés alkalmával erre külön részletekben ki lehet térni, illetve a szerződésben lehet pontosan ezen túl, hogy mi az, amit kizárunk az érzékeny terület későbbi lehetséges hasznosítása vonatkozásában.

KISS ZSIGMOND képviselő

Korábban nagy port kevert a földhasználati jog bejegyzése, ami a tulajdonlapon szerepelt. Meggyőződünk arról, hogy ez a földhasználati jog le lett-e törölve erről az ingatlanról? A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyása megérkezett-e a földhivatalba? Erről szeretnék kérni egy másolati példányt, hogy meg van-e ez a nyilatkozat. Ha nincsen becsatolva a földhivatalba, az a csereszerződés semmis, ami azt jelenti, hogy mai napig ez az ingatlan nem az önkormányzaté, hanem a magánszemélyé. Szeretném, ha erről is meggyőződnénk, hogy ne kerüljünk olyan hibába, mint korábban. Látható, hogy ez a versenytárgyalási kiírás egy adott cégnél van kiírva, aki beadott hozzánk ajánlatot. Ennek a cégnek utánajártunk-e, ki ez, mit és hogyan csinál? Ki a tulajdonosa, hol vannak, mennyi a jegyzett tőkéje, milyen árbevétele van stb.?

KESERŰ LÁSZLÓ jegyző az alábbi választ adta

Kiss Zsigmond képviselő kérdésére

A földhasznóbérleti szerződéssel kapcsolatosan a csereszerződés létrejött, tehát az nem semmis, csak sajnos bizonyos okokból kifolyólag az önkormányzat ezzel a teherrel örökölte meg ezt az ingatlant. A földhasznóbérleti jog, úgymond tulajdonosával felvettük a kapcsolatot és ügyvéd úr jelenlétében megtörtént egy szerződéskötés, egy megállapodás-kötés, ami arra irányul, hogy mindenféle feltétel nélkül ennek az adott területnek a földhasznóbérleti jogáról lemond. Ezek a szerződések az önkormányzat és a földhasznóbérlő részéről ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírásra kerültek. Tegnap délután egyeztettünk ügyvéd úrral és Ő ezt be is nyújtotta az illetékes földhivatali szervekhez, nyilván a bejegyzés törlése végett. Ezzel a terület rendben van. A cégek után nem érdeklődtünk, én legalább is a hivatal részéről nem tudok ilyen tevékenységről, hiszen nyilvános versenytárgyalásos felhívás van előttünk, ami azt jelenti, hogy bárki pályázhat, tehát konkrét kutatás, utána nézés nem történt senkinek.

Az adott cég, ha valaki pályázik, akkor a megfelelő adatait a rendelkezésünkre fogja bocsájtani, ami alapján több információt is tudunk róluk szerezeni.

TÓTH LAJOS polgármester

Képviselő úr figyelmében ajánlom, hogy az 1. pontban az szerepel, a versenytárgyalás nyílt. A megállapításait nem is értem, nyílt versenyt teszünk közé és ezzel kapcsolatosan várjuk az ajánlatokat. Amikor ezek beérkeznek, nyilvánvalóan a megjelölt bizottságnak lesznek feladatai. Most még nem tartunk ott, mindig a folyamat azon pontját igyekezzünk szakszerűen és a vonatkozó jogszabályok feltételeit maximálisan figyelembe véve elvégezni, ahol éppen tartunk.

Vélemények

KISS ZSIGMOND képviselő

Értem polgármester úr, hogy miért nem érti, teljesen világos előttem ez a dolog. Mindenképpen bele venném a határozati javaslatba azt, hogy a versenytárgyalás úgy kerüljön kiírásra, akkumulátor gyár, valamint autóiipari cég összeszerelő üzemével, vagy bármelyik autóiipari céggel kapcsolatos cég ne is jelentkezzen rá. Ez már eleve kiszűri azokat, akik esetleg majd jelentkeznek arra a felhívásra, ami a Püspökladány honlapján fog megjelenni, amit szerintem havonta öten nem néznek, de hátha most meg fogják nézni a befektetők és sokan fognak jelentkezni. Magát ezt a kiírást egy „ingatlanmutyinak” tartom, vagy vélelmezhetően az, mert ez a kiírás egyetlen egy cégről szól, akiről még azt a fáradságot se vették, hogy megnézzék, ki ez a cég és mivel foglalkozik. Majd hamarosan megtudjuk. Az előterjesztést ilyen formában, ilyen eljárási menetbe nem tudom támogatni. Az ipari park létrehozását maximálisan támogatom, mert igen is szükség van rá. Tartózkodni fogok.

TÓTH LAJOS polgármester

További vélemények vannak-e még?

KISS ZSIGMOND képviselő

Egy módosító indítvánnyal szeretnék élni, ami arról szól, hogy a pályázati eljárás kiírásába kerüljön bele egy pontba az, hogy: akkumulátor gyár vagy összeszerelő üzem létesítésére, vagy autóiipari céggel kapcsolatos összeszerelő üzemekkel foglalkozó cégeket nem tudunk előnybe helyezni, tehát eleve kihúzzuk belőle.

VADÁSZ FERENC alpolgármester

Nem is nagyon értem. Az akkumulátori dologgal kapcsolatban teljes mértékben egyetértek. Engem meggyőzött a bizottsági ülésen az, amit jegyző úr és irodavezető asszony elmondott, hogy a HÉSZ is szabályozza, illetve kizárja azokat a tevékenységeket, amelyek az érzékeny nyilvánított területen valamilyen gondot jelenthetnének. A gépjárműipari céggel kapcsolatban azért lenne egy visszakérdezési

szándékom. Amennyiben pl. jönne ide egy cég, aki az ablaktörő lapátnak az alkatrészét vagy elektronikáját csinálná, azt is zavarjuk el? Vagy ami gépjármű, de semmi köze nincs a vegyiparhoz, káros hatása nincsen. Ezt érdekesnek tartom.

TÓTH LAJOS polgármester

Aki egyetért Kiss Zsigmond képviselő módosító indítványával, kérem szavazzon.

A szavazás eredménye: 1 igen, 2 nem, 6 tartózkodás.

Megállapítom, hogy a módosító indítvány nem kapott többségi támogatást.

Aki a határozati javaslatban foglaltakkal egyetért, kérem szavazzon.

A szavazás eredménye: 8 igen, 1 tartózkodás.

96/2023. (IX. 19.) önkormányzati testületi határozat

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete, figyelemmel az önkormányzat 25/2012. (XI. 30.) rendeletére – az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól -, valamint a Püspökladány város közigazgatási területén fekvő egyes földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1364/2023. (VIII. 3.) Korm. határozatra az alábbi döntést hozza.

A fent említett önkormányzati rendelet, illetve annak 1. függeléke alapján ipari beruházás céljából értékesítésre kijelöli a 0241/24 hrsz-ú ingatlan keleti felében kialakítandó közel 47 500 m² nagyságú területet.

A pályázati eljárás keretében felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására a 25/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. függelékében foglaltakban foglaltak alapján az alábbiak szerint:

- A versenytárgyalás nyílt,
- A pályázat benyújtási határideje: 2023. október 02. 16.00 óra,
A borítékra fel kell tüntetni: „Ipari terület vételi ajánlat”,
- Az ingatlan vételára (kikiáltási ár) 20 EUR/m²,
- Ajánlatok bontási ideje: 2023. október 03. 10.00 óra,
- Ajánlati biztosíték a pályázat benyújtásáig 15 mFt befizetése, mely szerződéskötéskor a vételár összegébe beleszámít.
- A Versenytárgyalási Bizottság tagjainak megválasztja:
 - Varga Zoltánt a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnökét,
 - Horváth Ádámot a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság elnökét,
 - Györfi Lajos képviselőt.
- Az ajánlathoz nyilatkozatot kell csatolni, amennyiben a pályázó az ingatlan vásárláshoz kötődően további támogatást, hozzájárulást, munkálatokat vállal az ingatlan használatához, birtokbavételéhez,

tulajdonszerzéséhez kötődően. (Például: telekalakítás, földvédelmi járulékok, útépitési hozzájárulás stb.)

- Ezen kívül a pályázatónak meg kell jelölnie az általa tett vételi ajánlathoz kötődő fizetési elképzeléseit. (Fizetési határidő, ütemezés, részösszeg stb.)
- Szerződéskötés a Magyar Államot megillető elővásárlási jog nyilatkozat tételére rendelkezésre álló határidő leteltét követően (nemleges válasz esetén) kerülhet sor.

Határidő: szövegben, illetve azonnal

Felelős: Tóth Lajos polgármester

2. Napirend

HORVÁTH ÁDÁM képviselő

A Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság támogatja a határozati javaslatban foglaltakat.

TÓTH LAJOS polgármester

Aki a határozati javaslatban foglaltakkal egyetért, kérem szavazzon.

A szavazás eredménye: 9 igen.

97/2023. (IX. 19.) önkormányzati testületi határozat

1. Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. §-a alapján, Püspökladány Város településrendezési eszközeinek részbeni módosításával egyetért, elkészítéséhez hozzájárul.

2. A tervmódosítás költségét az önkormányzat vállalja.

3. A Településrendezési eszközök módosításának tárgya:

a) A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve.

4. A Képviselő-testület elfogadja az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmi követelményekről készült feljegyzését.

5. A településképi védelméről szóló 17/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet módosítása a temetkezéssel kapcsolatos vállalkozások tevékenységének településképre gyakorolt hatásainak szabályozása érdekében.

6. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Tóth Lajos polgármester

3. Napirend

TÓTH LAJOS polgármester

Szóbeli előterjesztésként kívánom testületünk elé hozni azt a problémakört, amelyen régóta dolgozunk és sajnos érdemi megoldásra nem juthattunk. A 42-es főút ügyében az elmúlt hetekben, napokban is történtek egyeztetések, ahogy a csatolt levél tartalmát olvashatták a képviselők. Több társönkormánnyal, akik a 42-es főút kapcsán hátrányosan érintettek, tegnap az egyeztetés után abban maradtunk, ezen problémakör megoldásában Lázár János miniszter úrhoz fordulunk azzal a kéréssel, hogy találjunk megoldást a régóta fennálló problémákra. Ennek a levélnek a tartalmát osztottuk ki, szóbeli előterjesztésként kérem, hogy tárgyaljuk meg, egy határozati javaslat is megfogalmazásra került.

Kérdések

HORVÁTH ÁDÁM képviselő

Mindaddig, amíg a vízi közmű rendszeren a rekonstrukciót nem végeztetjük el, addig fennáll a jelenlegi állapot? Addig az aszfaltnak a javíttatását sem fogják elvégezni? Ez egymásra épülő dolog?

TÓTH LAJOS polgármester az alábbi választ adta

Horváth Ádám képviselő kérdésére

A közútkezelő értelmezése szerint ezek a szerelvények nem tartoznak az Ő hatókörükbe, ezért azt kezdeményezték, hogy javíttassuk mi magunk. Eddig azért javították, mert a szerelvények, illetve maga az út a 17-es felújítás után garanciális javítás alá kerültek. Ez a garanciális kötelezettség megszűnt. Jelen voltam egy helyszíni felmérésen, feltáráson, amelyen megállapítható volt, hogy a csatornafedelek és annak alapozása problémás. A közút álláspontja az, hogy azt javíttassuk ki és utána az útfelületet is helyreállítják. Ez az álláspont vitatott, én magam is vitatom, ezzel együtt a reményeink szerint, ha a miniszter úrhoz fordulunk, ez a kérdés komplex megoldásra kerül és a valós probléma is megoldásra kerülhet. Régóta harcolunk ezzel a problémával és az elmúlt évek beavatkozásai sem hozták meg a kellő eredményt, ezért a felsorolt önkormányzatokkal együtt fordulunk a miniszter úrhoz. Ennek része a püspökladányi szakasz meghibásodásával kapcsolatos meghibásodások érdemi kezelése is. A közút egyelőre elzárkózik, az önkormányzatok helyreállításokra kerülnek, utána az útfelületek nyomvályosodása, illetve egyéb meghibásodások és azután tudják kezelni. Az elmúlt időszakban többször egyeztetünk a közút vezetésével.

KISS ZSIGMOND képviselő

Ezzel a levéllel mit szeretnénk elérni? Mit akarunk vele? Ebbe semmi konkrétum nem szerepel, hogyan és miként legyen. Ezt a levelet a miniszter el sem fogja olvasni, el sem fog jutni odáig.

TÓTH LAJOS polgármester

Ez az Ön véleménye, el fog jutni.

DR. NYÉKI-KATONA HEDVIG irodavezető az alábbi választ adta

Kiss Zsigmond képviselő kérdésére

A határozati javaslatban alulról a 3. sorban van egy elírás, elnézést kérek, „az, hogy” kihúzásra kerülne, kétszer is szerepel. Részt vettem az egyeztetéseken, az országgyűlési képviselő urak jelezték tegnap a polgármesterek társaságában, hogy fel kívánják karolni ezt az ügyet és személyesen kívánnak miniszter úrral egyeztetni ez ügyben.

TÓTH LAJOS polgármester

Képviselő úr aggodalmai megalapozatlanok, a legmagasabb szinten fognak ezzel foglalkozni. Helyi szinten a problémát nem tudjuk megoldani, ezért az együttgondolkodás a települések részéről, illetve a két térség országgyűlési képviselője is az ügy mellé állt. Ez érdemi kezelésre fog kerülni.

Matkóné dr. Antos Bernadett képviselő elhagyta az üléstermet. Jelenlévő képviselők létszáma: 8 fő.

Vélemények

VADÁSZ FERENC alpolgármester

Ezt a korábbi testületek is jó lett volna, ha megteszik, mert ez nem egy újdonsült probléma. Az összefogás, ami látszódik a kezdeményezésekből nagyon üdvözlendő. Volt erre kedvező tapasztalat az IC vonalak ügyében is egy hasonló összefogás pozitív eredményt hozott. Tegyük, induljunk el ezen az úton.

TÓTH LAJOS polgármester

Aki a határozati javaslatban foglaltakkal egyetért, kérem szavazzon.

A szavazás eredménye: 8 igen.

98/2023. (IX. 19.) önkormányzati testületi határozat

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §-a alapján felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezzen tárgyalásokat Lázár Jánossal az Építési és Beruházási Minisztérium miniszterével és az érintett települések vezetőivel az ügyben, hogy a 42-es főút állapotában javulást lehessen elérni, biztosítva a város lakossága és a térség utazóközönségének a biztonságos közlekedését.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Lajos polgármester

TÓTH LAJOS polgármester

Köszönöm a megjelenést, az ülést bezárom.

K.m.f.



Tóth Lajos
polgármester



Keserű László
jegyző

Püspökladány Város Polgármesterétől
4150 Püspökladány, Bocskai u. 2.

MEGHÍVÓ

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete soron kívüli ülését 2023. szeptember 19-én (kedd) de. 8.30 órára összehívom.

Az ülés helye: Városháza tanácskozó terem

N a p i r e n d e k:

1. Előterjesztés ingatlan értékesítéséről
Előadó: Tóth Lajos polgármester
2. Előterjesztés a településrendezési eszközök 2023. évi 2. számú módosításáról
Előadó: Tóth Lajos polgármester

Püspökladány, 2023. szeptember 18.


Tóth Lajos
polgármester

Jelenléti ív

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 19-i soron kívüli üléséről

1. Tóth Lajos



.....

2. Ferenczik György



.....

3. Györfi Lajos

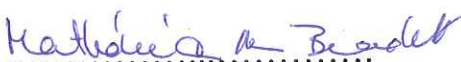
.....

4. Ráczné Fekete Ilona




.....

5. Matkóné dr. Antos Bernadett



.....

6. Borsos László



.....

7. Horváth Ádám

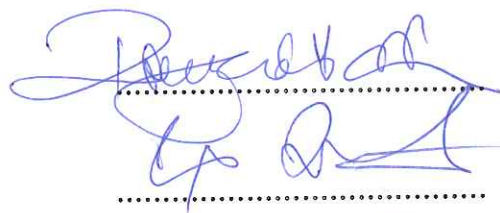


.....

8. Varga Zoltán

.....

9. Ráczné Hegedűs Ilona



.....

10. Kiss Zsigmond

.....

11. Vadász Ferenc



.....

12. Balázs Sándor

.....

ELŐTERJESZTÉS ingatlan értékesítésről

A Képviselő-testület az 53/2021. (XI. 25.) számú határozatával hozott döntést többek között a Püspökladány külterület 0241/24 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának csereszerződés alapján történő megszerzéséhez. A Képviselő-testületi határozatban foglalt feltételek megvalósulása után a csereszerződés, így a tulajdonjog megszerzése is realizálódott.

A további egyeztetések, eljárási folyamatok alapján a Kormány az 1364/2023. (VIII. 3.) határozatával többek között a 0241/24 hrsz-ú földrészeket is beruházási célterületté nyilvánította.

A fent vázoltak alapján érdeklődés mutatkozik a 0241/24 hrsz-ú ingatlan keleti felében kialakítandó közel 47.500 m² nagyságú terület megvásárlására ipari beruházás céljából. Figyelemmel az előzményekre és a fenti Kormányhatározatra, valamint az önkormányzat 25/2012. (XI. 30.) rendeletére – az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól - az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

Határozati javaslat:

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete, figyelemmel az önkormányzat 25/2012. (XI. 30.) rendeletére – az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól -, valamint a Püspökladány város közigazgatási területén fekvő egyes földrészeket beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1364/2023. (VIII. 3.) Korm. határozatra az alábbi döntést hozza.

A fent említett önkormányzati rendelet, illetve annak 1. függeléke alapján ipari beruházás céljából értékesítésre kijelöli a 0241/24 hrsz-ú ingatlan keleti felében kialakítandó közel 47.500 m² nagyságú területet.


A pályázati eljárás keretében felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására a 25/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. függelékében foglaltakban foglaltak alapján az alábbiak szerint:

1. A versenytárgyalás nyílt
2. A pályázat benyújtási határideje: 2023. október 02. 16.00 óra
A borítékra fel kell tüntetni: „Ipari terület vételi ajánlat”
3. Az ingatlan vételára (kikiáltási ár) 20 EUR/m²
4. Ajánlatok bontási ideje: 2023. október 03. 10.00 óra
5. Ajánlati biztosíték a pályázat benyújtásáig 15 M Ft befizetése, mely szerződéskötéskor a vételár összegébe beleszámít.
6. A versenytárgyalási Bizottság tagjainak megválasztja:
 - Varga Zoltán Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnökét
 - Horváth Ádám Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság elnökét
 - Györfi Lajos képviselő

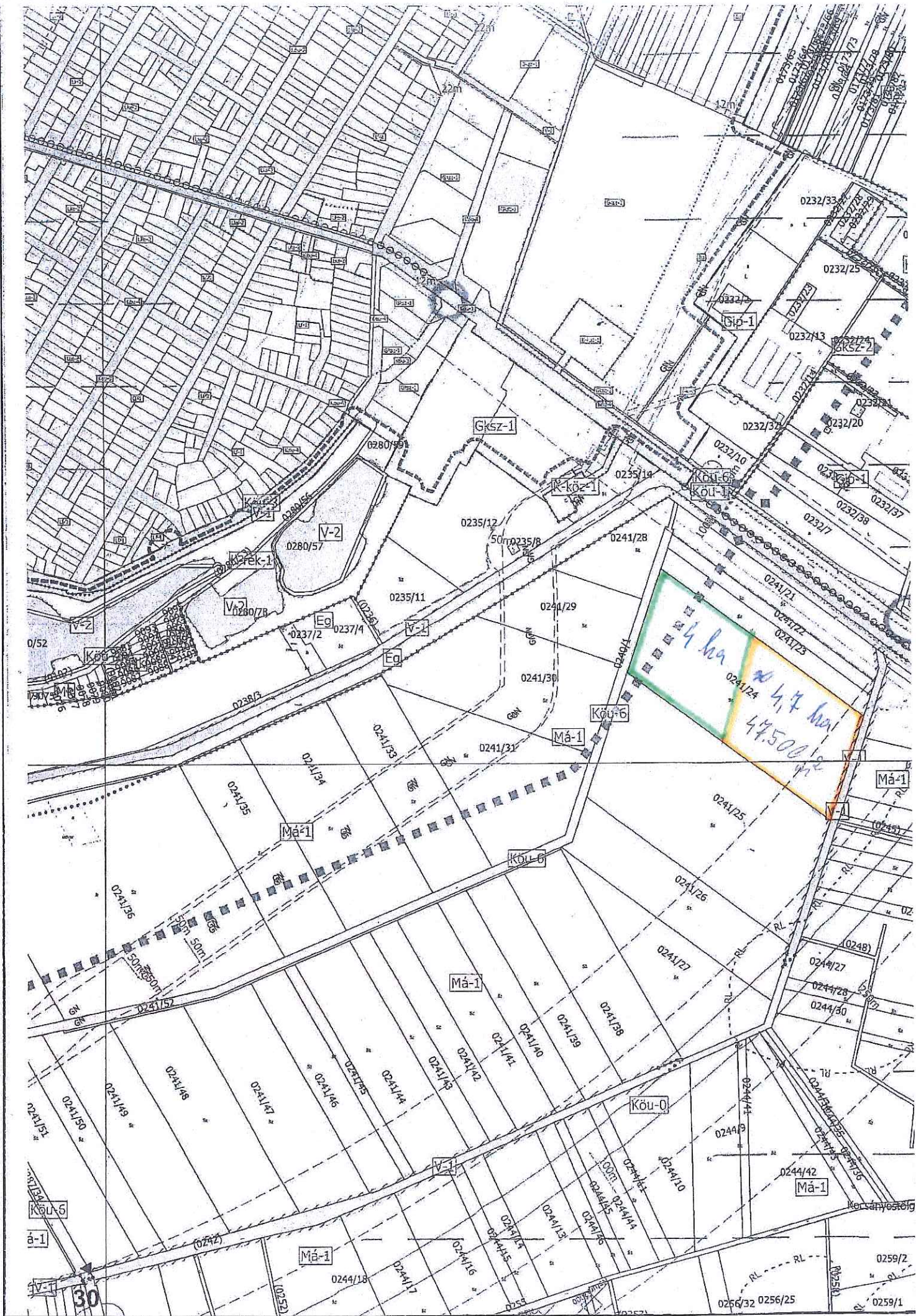
7. Az ajánlathoz nyilatkozatot kell csatolni, amennyiben a pályázó az ingatlan vásárláshoz kötődően további támogatást, hozzájárulást, munkálatokat vállal az ingatlan használatához, birtokbavételéhez, tulajdonszerzéséhez kötődően. (Például: telekalakítás, földvédelmi járulék, útépitési hozzájárulás, stb.)
8. Ezen kívül a pályázatónak meg kell jelölnie az általa tett vételi ajánlathoz kötődő fizetési elképzeléseit. (Fizetési határidő, ütemezés, részösszeg, stb.)
9. Szerződéskötés a Magyar Államot megillető elővásárlási jog nyilatkozat tételére rendelkezésre álló határidő leteltét követően (nemleges válasz esetén) kerülhet sor.

Határidő: szövegben, illetve azonnal
Felelős: Tóth Lajos polgármester

Püspökladány, 2023. szeptember 15.



Tóth Lajos
polgármester



1364/2023. (VIII. 3.) Korm. határozat

a Püspökladány város közigazgatási területén fekvő egyes földrészek beruházási célterületté nyilvánításáról

Lekérdezés ideje: 2023.09.18 08:19:28

Hatályos: 2023. 08. 03. –

1364/2023. (VIII. 3.) Korm. határozat**a Püspökladány város közigazgatási területén fekvő egyes földrészek beruházási célterületté nyilvánításáról**

Hatályos: 2023. 08. 03. –

A Kormány a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (2) és (3) bekezdésében és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLL. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet 62/A. §-ában foglaltakra figyelemmel – a beruházási célterületre történő művelési ág változás átvezetése céljából – beruházási célterületté nyilvánítja a Püspökladány város közigazgatási területén fekvő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Püspökladány külterület 064/193 helyrajzi számú földterület „a” jelű, szántó művelési ág alrészletét, továbbá a 064/30, 065/35, 065/36, 0241/24 és 0241/25 helyrajzi számú földrészeket, valamint az ezen földrészekből a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészeket.

K i v o n a t

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. november 25-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

53/2021. (XI. 25.) önkormányzati testületi határozat

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény és az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 25/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet rendelkezései alapján, Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy:

A Püspökladány külterület 064/33 helyrajzi számú ingatlanának részleteit esceingatlanként kívánja felhasználni a Püspökladány külterület 0241/24; 0262/5; 0262/6 és a 0262/7 helyrajzi számú ingatlanok cseréjéhez, mely folyamat részeként szerződést kíván kötni, a tulajdonában lévő ingatlan fejében az ingatlanok jelenlegi tulajdonosaival, a 0262/5 és 0262/6 hrsz-ú ingatlanok csereszerződése akkor írható alá, ha a 0262/7 hrsz-ú ingatlan tehermentessé válik.

A szerződések aláírására felhatalmazza a polgármestert, azzal, hogy a szerződés akkor írható alá, ha az adott ingatlanok tehermentesek, és a területek a HÉSZ szerint a TOP-Plusz-1.1.1-21. azonosító számmal Helyi gazdaságfejlesztés című pályázati kiírás szerinti projekt megvalósításához alkalmasak, azoknak az ipari területté történő átminősítése megtörtént.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Tóth Lajos polgármester

Püspökladány, 2021. november 25.

Kivonat hiteles:

Ea.:

K i v o n a t

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. szeptember 30-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

39/2021. (IX. 30.) önkormányzati testületi határozat

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény és az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 25/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet rendelkezései alapján, kifejezi azon szándékát, hogy a Püspökladány külterület 064/33 helyrajzi számú ingatlanának részleteit esereingatlanként kívánja felhasználni a Püspökladány külterület 0241/24; 0262/5; 0262/6 és a 0262/7 helyrajzi számú ingatlanok cseréjéhez, mely folyamat részeként szerződést kíván kötni, a tulajdonában lévő ingatlan fejében birtokába kerülő ingatlanok jelenlegi tulajdonosaival.

A szerződések aláírására felhatalmazza a polgármestert.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Tóth Lajos polgármester

Püspökladány, 2021. szeptember 30.

Kivonat hiteles:

Ea.:

K i v o n a t

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. október 27-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

119/2022. (X. 27.) önkormányzati testületi határozat

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 25/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint a 064/30, 064/193, 064/194, 064/196, 065/35, 065/36 és 0241/24 helyrajzi számú ingatlanokat termőföld haszonbérleti szerződés keretében nem kívánja bérbe adni.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Lajos polgármester

Püspökladány, 2022. október 27.

Kivonat hiteles:

Ea.:

K i v o n a t

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. március 30-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

33/2023. (III. 30.) önkormányzati testületi határozat

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény és az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 25/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet rendelkezései alapján, kifejezi azon szándékát, hogy a Püspökladány külterület 0241/24; a 0241/25; a 064/30; a 064/193; a 065/35; és a 065/36 hrsz-ú ingatlanok területét is igénybe véve beruházási célterület kialakítását kezdeményezi, annak érdekében, hogy a kialakítandó területen birtokában lévő és a birtokába kerülő területeket ipari célokra értékesíthesse a jövőben.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a beruházási célterület alakítási folyamatához kapcsolódó eljárásokban az önkormányzat képviseletére.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Tóth Lajos polgármester

Püspökladány, 2023. március 30.

Kivonat hiteles:

Ea.:

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A Püspökladány, külterület hrsz.: 0241/24 szám alatti ingatlanról 2021.10.18. napon készített értékbecslés aktualizálása.

Megrendelő adatai:		
Megrendelő neve	Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft.	
Megrendelő címe	4150 Püspökladány, Kossuth utca 26.	
Értékelés tárgya:		
Püspökladány külterületi ingatlan		
Helyrajzi szám	0241/24	
Művelési ág	szántó	
Tulajdoni hányad/Tulajdonos	1/1	Püspökladány Város Önkormányzata
Terület nagysága	8,7534 ha	
Terület jövedelme	140,00 AK	
Megbízás célja	A 2021.10.18-án készített ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálása. Az értékbecslés a szóban forgó ingatlan vagyona, mint forgalomképes vagyontárgyra vonatkozik.	
Értékelés készítője	Tiber-Tervezőiroda Bt. névjegyzéki szám: 62-İKÉ/2017	
Elérhetőség	4183 Kaba, István király utca 20/b. mobil: +36 20/412-8186, 20/595-0572 e-mail: tiberterv@gmail.com	
A szakvélemény érvényessége	Az értékeléstől számított 90 nap.	

Megállapított érték

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

15 900 000 Ft

Tizenötmillió-kilencszázezer 00/100

A forgalmi érték áfá-t nem tartalmaz!


A 2021.10.18. napon megállapított forgalmi értéken nem változtattunk. Jelenleg is reálisnak tartjuk az akkor megállapított értéket!

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely az értékbecslés aktualizálásának fordulónapjával kezdődik. Jelen tanúsítvány csak az eredeti teljes értékbecsléssel együtt érvényes, az abban meghatározott korlátozó feltételekkel együtt.

Jelen tanúsítványnál újabb helyszíni szemlét nem végeztünk, a becsléskori állapotokat (természetbeni és jogi egyaránt) vettük alapul. A jelenlegi inflációt, gazdasági helyzetet legjobb tudásunk alapján vettük figyelembe, mikor ezen tanúsítványt kiállítottuk.

Kaba, 2023.09.18.

Ingatlanvagyon értékelő:


Bartha Tibor
névjegyzéki szám: 63-İKÉ/2017

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

Püspökladány, külterület
0241/24
helyrajzi számú ingatlanról.



Készítette: Tiber-Tervezőiroda Bt.
Készült: 2021. október 18.

TIBER
TERVEZŐIRODA

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
1. Kiinduló adatok, információk	5
2. Értékelési módszer	5
3. Alapadatok	5
3.1. Az ingatlan adatai	5
4. Környezet	6
4.1. Az ingatlan földrajzi elhelyezkedése	6
4.2. Az ingatlan megközelítése	6
4.3. Az ingatlan leírása	7
5. Az értékszámítás módszere	9
Szakértői módszer	9
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:	9
Hozamszámításon alapuló értékelés:	10
6. Értékmeghatározás	11
6.1. Értékmeghatározás piaci összehasonlító módszerrel	11
6.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapú módszerrel	12
7. Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	13
8. Végző értékmeghatározás	13
9. Szakértői nyilatkozat	14
10. Korlátozó feltételek	14
11. Az értékelési szakvélemény feletti jog	14
MELLÉKLETEK	14
- tulajdoni lap	
- helyszíni fotók	

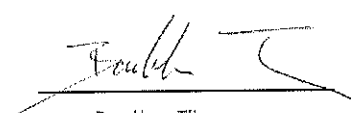
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai:	
Megrendelő neve	Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft.
Megrendelő címe	4150 Püspökladány, Kossuth utca 26.
Értékelés tárgya:	
Püspökladány külterületi ingatlan	
Helyrajzi szám	0241/24
Művelési ág	szántó
Tulajdoni hányad/Tulajdonos	1/1 Kállai Ferencné
Terület nagysága	8,7534 ha
Terület jövedelme	140,00 AK
Megbízás célja	Az ingatlan jelen állapotában, valós piaci értékének meghatározása. Az ingatlan értékének megállapítása adásvételi áraink alapjául szolgál. Az értékbecslés a szóban forgó ingatlan vagyona, mint forgalomképes vagyontárgyra vonatkozik.
Értékelés készítője	Tíber-Tervezőiroda Bt. névjegyzéki szám: 62-İKÉ/2017
Elérhetőség	4183 Kaba, István király utca 20/b. mobil: +36 20/412-8186, 20/595-0572 e-mail: tiberterv@gmail.com
Helyszíni szemle időpontja	2021. október 17.
Értékelés időpontja	2021. október 18.
A szakvélemény érvényessége	Az értékeléstől számított 180 nap.

Megállapított érték	
Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	15 900 000 Ft Tizenötmillió-kilencszázezer 00/100

A forgalmi érték áfá-t nem tartalmaz!

Ingatlanvagyon értékelő:



Bartha Tibor
ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzéki szám: 63-İKÉ/2017

1. Kiinduló adatok, információk

A Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft. megbízást adott a Püspökladány külterület, hrsz.: 0241/24 szám alatti ingatlan – szántó – Kállai Ferencné 1/1 tulajdoni hányadának ingatlanforgalmi értékének megállapítására.

A megtartott helyszíni szakértői szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az ingatlant, annak környezetét, és egyéb értékalkotó tényezőket. Az ingatlanról fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok (termőföld) általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékelés során felhasználtam a megbízó által rendelkezésre bocsátott az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat (tulajdoni lap).

2. Értékelési módszer

Az értékmeghatározásnál a következő legfontosabb jogszabálykereteket és iránymutatásokat vettem figyelembe: 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet, az NFA javaslatai és előírásai. A szakvélemény megfelel az EVS 2009 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

3. Alapadatok

3.1. Az ingatlan adatai

A nyilvántartási állapot bemutatása, a Mellékletek közé becsatolt, 2021.09.29-i keltezésű, Nem hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat alapján történik. A megrendelő szóban nyilatkozott arról, hogy a másolat kiállítása óta az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nem következett be, a tulajdoni lapra újabb feljegyzés, bejegyzés nem történt.

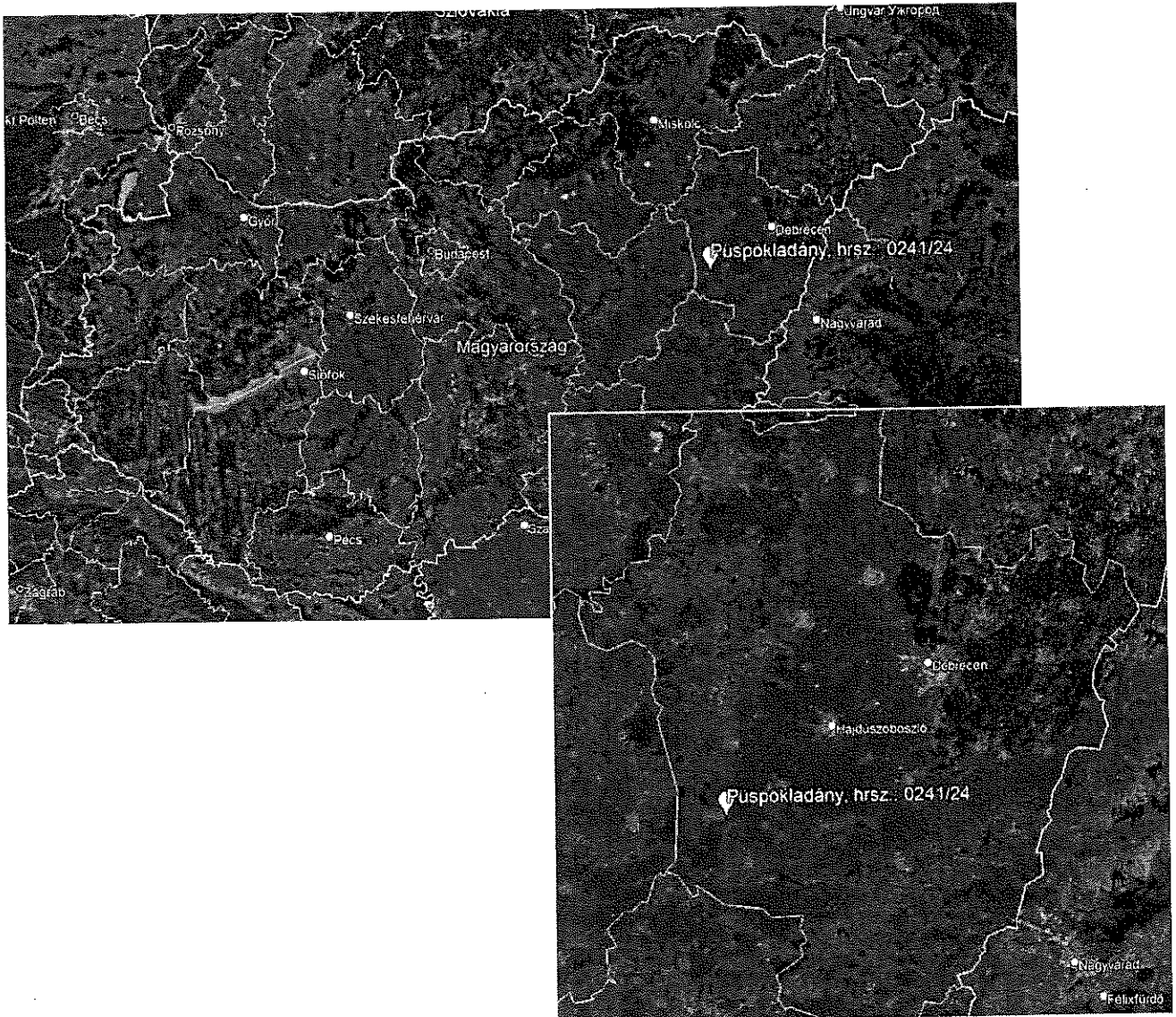
Ingatlan nyilvántartási adatok

Ingatlan címe	Püspökladány, külterület
Helyrajzi szám	0241/24
I. rész	
Terület megnevezése	szántó
Részarány terület	8,7534 ha
Részarány jövedelem	140,00 AK
II. rész	
Tulajdoni hányad	1/1
Jogállás	Tulajdonos
Jogosult neve	Kállai Ferencné
Születési név	Kovács Ilona
Született	1946
Anyja neve	Baranyai Zsófia
Címe	4150 Püspökladány, Rákóczi Ferenc utca 51.
III. rész	
Bejegyző határozat	Terhelésre utaló bejegyzést nem tartalmaz.

4. Környezet

4.1. Az ingatlan földrajzi elhelyezkedése

Az ingatlan Magyarországon, Hajdú-Bihar megyében, Püspökladány külterületén, a település központjától délkeleti irányban, légvonalban cca. 1,95 km távolságra helyezkedik el.



4.2. Az ingatlan megközelítése

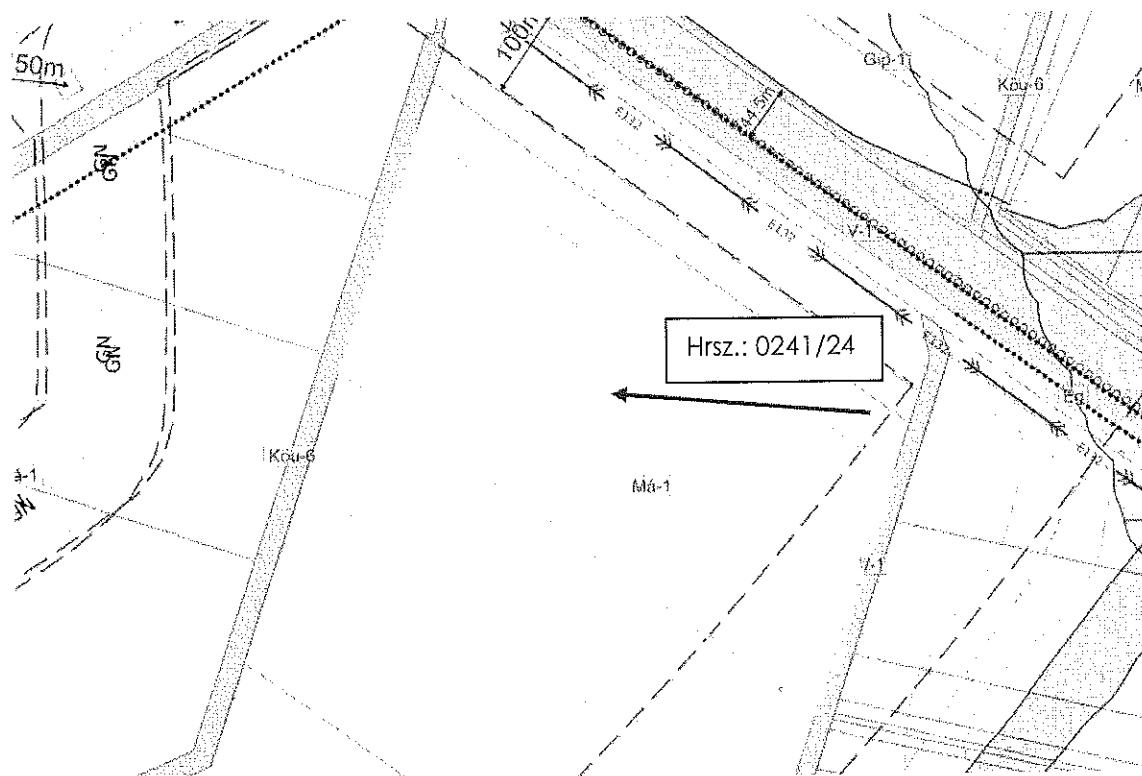
Az ingatlant megközelíteni a településről délkeleti irányban kivezető 47-es számú főúton – a lakott terület szélétől mérve - 700 méter megtétele után, délnyugati irányba fordulva 150 méter földúton lehetséges.



4.3. Az ingatlan leírása

A terület lefedő idoma trapéz alakú, határvonalai egyenesek. Közvetlen környezetében szántó művelési ágú területek találhatók.





Fizikai jelleg

Az ingatlan részarány területe	8,7534 ha
Részarány jövedelem	140,00 AK
Az ingatlan alakja	trapéz
Az ingatlan tájolása	ÉNY-DK
Az ingatlan kitettsége, kerített sége	nincs kerítve
Az ingatlan határok felismerhetősége	nem jellemző
Az ingatlan lejtése, domborzati viszonyok:	sík
Öntözés feltételei:	adottak
Növénykultúra:	-
Művelést gátló tereptárgyak:	nincs
Szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadász valószínűsége:	közepes
Nitrátérzékenység:	igen
Szélrohánással veszélyeztetett-e:	nem
Natura 2000 terület	nem
Különleges madárédelmi terület	nem

Jogi jelleg

Szolgalmi jog	nem
Vezeték jog	nem
Használati jog	nem
Haszonélvezeti jog	nem
Bejegyzett jelzőjog	nem
Terület művelője	tulajdonos
A tulajdonjogot korlátozó tény ingatlant érintő területi mértéke:	-

5. Az értékszámítás módszere

Szakértői módszer

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet, az NFA javaslatai, előírásai és egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az ingatlan piaci értékét megtörtént, konkrét jól ismert ügyletek árainak, vagy ezek hiányában az ismert kínálati árak figyelembevételével állapítjuk meg. Ha az összehasonlító vizsgálat során különbözőség lép fel, korrekciós tényező használata szükséges az ingatlan forgalmi értékének megállapításához. Az értékelés Ft/AK-ban, Ft/ha-ban és Ft/m² is megadhatóak.

Az értékelést módosító tényezők elemzése:

	Korrekciós tényező	alsó határ	felső határ
1	forma, területi méret	-10	10
2	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-80	250
3	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25
4	domborzati és lejtésvizonyok	-30	0
5	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20
6	öntözés feltételei	0	30
7	művelést gátló tereptörvények	-15	0
8	demográfiai viszonyok	-15	15
9	gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20
10	szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5
11	kerítettség	0	15
12	esztétikai benyomás	-10	10
13	környezeti állapot, szennyezettség	-10	5
14	gazdasági környezet	-20	20
15	infrastruktúra, közműellátottság	0	20
16	a földterület természeti védettsége	-20	0
17	kultúrallapot	-10	10
18	egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok) stb.	-25	25
19	jogi vonatkozások (haszonbérlet miatt)		

Hozamszámításon alapuló értékelés:

Komplett termőföld értékelési módszer a földjövedelem és a bérleti díj kombinálásával. A módszer a jelenlegi földértékelési rendszerből indul ki. A jogos kritikák ellenére is a korrelációs számítások azt igazolják, hogy az AK ma is megközelítőleg kifejezi a földek minőségi különbségét. Ezért alkalmas arra, hogy bizonyos korrekciók után egy pénzbeli értékelési rendszernek az alapját képezze. A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. (A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítja a program.)

Értékelt ingatlan: Püspökladány, külterület hrsz.: 0241/24

6. Értékmeghatározás

6.1. Értékmeghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
Ingatlan címe:	Püspökladány, külterület	Püspökladány	Püspökladány	Püspökladány	Püspökladány	Püspökladány
Helyrajzi szám:	0241/24					
Megnevezés:	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
Adat forrása:	adat forrása:	hirdetmények.magyvaroszo.hu	hirdetmények.magyvaroszo.hu	hirdetmények.magyvaroszo.hu	hirdetmények.magyvaroszo.hu	hirdetmények.magyvaroszo.hu
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK		0640/46	01064/7	01074/3	0725/10	0757/16
kinálati/adásv ételi ár (Ft)		3 100 000 Ft	7 500 000 Ft	476 100 Ft	2 875 000 Ft	2 932 000 Ft
alapterület (ha)	8,7534 ha	1,9498 ha	5,8479 ha	0,3777 ha	2,1607 ha	1,7895 ha
kat. tiszta jövedelem AK	140,00 AK	45,33 AK	84,97 AK	5,29 AK	28,52 AK	29,32 AK
fajlagos ár (Ft/ha)		1 589 907 Ft/ha	1 282 512 Ft/ha	1 260 524 Ft/ha	1 330 587 Ft/ha	1 638 446 Ft/ha
fajlagos ár (Ft/AK)		68 387 Ft/AK	88 266 Ft/AK	90 000 Ft/AK	100 806 Ft/AK	100 000 Ft/AK
kinálati/adásv étel		adásv étel	adásv étel	adásv étel	adásv étel	adásv étel
kinálati/adásv étel időpontja		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
kinálati/adásv étel korrekció		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/ha)		1 589 907 Ft/ha	1 282 512 Ft/ha	1 260 524 Ft/ha	1 330 587 Ft/ha	1 638 446 Ft/ha
korrigált fajlagos ár (Ft/AK)		68 387 Ft/AK	88 266 Ft/AK	90 000 Ft/AK	100 806 Ft/AK	100 000 Ft/AK
ÉRTEKELÉSI FELTÉTELEK, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT						
megközelíthetőség		kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
lakott terület távolsága		10%	10%	10%	10%	10%
művelési ág		messzebb	messzebb	messzebb	messzebb	messzebb
művelési mód		10%	10%	10%	10%	10%
öntözési lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
tagoltság, méret		0%	0%	0%	0%	0%
ÖSSZEGZETT KORREKCIÓ		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
KÖRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGOS ÁR (Ft/AK)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ÁTLAGOLT FAJLAGOS ÁR (Ft/AK)		0%	0%	0%	0%	0%
számítás alapját képező jövedelem (AK)	140,00 AK	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	113 489 Ft/AK	7%	3%	10%	7%	7%
becsült érték (Ft)	15 888 429 Ft	27%	23%	30%	27%	27%
Becsült érték kerekítve (Ft)	15 900 000 Ft	86 852 Ft/AK	108 568 Ft/AK	117 000 Ft/AK	128 024 Ft/AK	127 000 Ft/AK
				113 489 Ft/AK		

6.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapú módszerrel

Helyrajzi szám		0241/24	
terület		8,7534	ha
Ak érték		140,00	Ak
a	földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke	15,99	Ak/ha
nj	a termőföld megére jellemző járadékjellegű jövedelme	50,00	búza kg/Ak
b	a környezetben kialakult földbérleti díj	158,00	búza kg/Ak
p	búza intervenció ára	65 000	Ft/tonna
p100	Ft/100kg	4 630	Ft/100kg
i	tőkésítési kamatláb	4,5%	
t	értékelt földrészlet területe	8,7534	ha
KORREKCIÓK			
megközelíthetőség		5,0%	
településtől való távolság		5,0%	
alak, forma, terület méret		0,0%	
művelést gátló tereptárgyak		0,0%	
gazdasági környezet		0,0%	
egyéb		0,0%	
k	korrekciós tényező	10,0%	
Pj	$n \cdot j \cdot a$ (a termőföld járadékjellegű jövedelme)	799,69	búza kg/Ak
B	$b \cdot x \cdot a$ (haszonbérleti díj)	2527,02	búza kg/Ak
Fté	$(Pj+B) \cdot x \cdot p100 / (2 \cdot xi)$ a termőföld fajlagos értéke	1 711 406	Ft/ha
Fté _k	$Fté \cdot x (1+k)$ korrigált fajlagos forgalmi érték	1 882 547	Ft/ha
m	művelési ág	szántó	
Má	művelési ág szerinti szorzótényező	1,0	
Ftm	$Fté \cdot x \cdot Má$ (termőföld fajlagos értéke Má szorzóval)	1 882 547 Ft	
Fté	$Ftm \cdot t$ (a termőföld értéke)	16 478 684 Ft	
Termőföld értéke kerekítve:		16 500 000 Ft	

7. Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**Az ingatlanpiac rövid ismertetése**

A földpiac - a térbeli kötöttség miatt - elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Az eladó - eladandó földjére - csak néhány potenciális vevő figyelmét tudja felhívni.

Forgalomképesség: A földpiac sajátos jellegét hangsúlyozza a termőföld vagyongörző képessége is, amely annak tulajdonítható, hogy a termőföld nem amortizálódik, értékét megtartja, tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent tulajdonosának.

A termőföld összes kínálata természeténél fogva viszonylag fix, általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsonyabb földbérleti díj következtében.

Hosszú távú értékállóság: A termőföld-ingatlan válságállóságát jól mutatja, hogy a végtörlesztési periódus során nőtt a tulajdonosok eladási szándéka, az átlagárakban - nagyrészt a kereslet kínálathoz mért kisebb arányú növekedése miatt - ez mutatkozott meg, s az átlagárak a tavalyi év során is emelkedtek. Az ár növekedés stabilitásán kívül egyéb, jól körülhatárolható, trendjellegű (minőség, méret, földrajzi elhelyezkedés, forgalomváltozás) folyamat látható, amit - véleményem szerint - a kivárás, valamint szabályozási és finanszírozási lehetőségek indokolhatnak.

Megjegyzés: A prognosztizált átlag mögött jelentős eltérések alakulhatnak ki, ami az összefüggő nagyobb területek felértékelődését, az elaprózott kis tulajdonosok birtokában lévő és esetleg a támogatási rendszerből kiszoruló területek relatív leértékelődését jelenti.

8. Végső érték meghatározás

Piaci alapú (forgalmi) érték:	15 900 000 Ft	súly:	100%	15 900 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	16 500 000 Ft	súly:	0%	0
Költség alapú érték:		súly:	0%	0

Végső érték meghatározás	
Az ingatlan forgalmi értéke összesen:	15 900 000 Ft
Indoklás: Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító számításon alapuló értékelési módszert alkalmaztam. Az alkalmazott módszer tükrözi leginkább a vizsgált ingatlan forgalmi értékét.	
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.	

9. Szakértői nyilatkozat

Alulírott szakértő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését, az elemzéseket és a szakértői vélemény összeállítását személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy a szakvéleményben a forgalmi értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaim egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy sem nekem, sem közvetlen hozzátartozóimnak sem jelenleg, sem a múltban nem áll illetve állt fenn érdekeltsége a vizsgálat tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban.

Nem kértem fel előre meghatározott érték feltüntetésére, nem kaptam a forgalmi értéket illetően eligazítást, mely kedvezne bármelyik érintett félnek. Díjazásom semmilyen módon nem függ a megállapított értéktől.

10. Korlátozó feltételek

Kiinduló feltételezések és korlátozó feltételek

A jelen szakvéleményben rögzített következtetések az alábbiakban ismertetett feltevéseken alapulnak és a következő korlátozó feltételek mellett érvényesek:

1. Szakértő a szakvéleménye elkészítéséhez felhasznált információit olyan források felhasználásával nyerte, amelyeket ő megbízhatónak tekintett és amelyekről úgy véli, hogy valóságosak és helyesek. Miután ezen információk, továbbá a harmadik személyek által biztosított és hitelesnek elfogadott dokumentumok tartalmának teljes körű ellenőrzését nem volt módjában elvégezni, felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.

2. A szakértői vélemény kidolgozása során szakértő az ingatlanszakmát érintő hazai jogszabályokon és előírásokon túlmenően irányadónak tekintette az Értékelő Szövetségek Európai Csoportja (TEGoVA–The European Group of Valuers' Association) által közreadott „Európai Értékelési Szabványok 2003,2009” (European Valuation Standards 2003,2009) c. kiadványokban foglaltakat. Ennek megfelelően a forgalmi érték definíciója tartalmát tekintve az Európai Értékelési Szabványok szerinti meghatározásnak felel meg.

3. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

4. Az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelési dokumentációban szereplő képek, a tulajdonos hozzájárulásával készültek.

Megbízó tudomásul veszi, hogy a jelen szakvéleményben szereplő értékek becsült piaci értékek, melyek a jelen állapotokra, és a jelen időben érvényesek.

A megbízó által szolgáltatott információkért az értékbecsítő nem vállal felelősséget.

Szakvélemény csak a felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek. A szakvélemény másolása, sokszorosítása tilos.

A szakvélemény] példányban készült.

11. Az értékelési szakvélemény feletti jog

Jelen értékelési szakvélemény egésze valamint részletei, semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet nyilvánosságra az értékelő írásbeli hozzájárulása nélkül. Az értékelő tudomására jutott adatokat és a jelen szakvélemény tartalmát szigorúan bizalmasan kezeli.

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 2 of 2

Nem hiteles tulajdoni lap

Nc

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megye Kormányhivatal
Püspökladány, Bocskai u 41 Pf 93

06

Nem hiteles tulajdoni lap - Személy adatai

Nyilvántartás száma: 00000009100001

2021.09.29

Szektor :

PÜSPÖKLADÁNY

Külterület 0241/24 helyrajzi szám

TÉRLEZ			
1. Az ingatlan adatai	terület	kat. tájékozt. szám	alapr.
alrajzi adatok	m ²	száma	értéke
művelési ág/külterület megnevezése			
szántó	9,7914	140	1.00
	4		1.00
	5		1.00

2. Helynyelv határozat: 12451/L/1996 1997.09.18
Kiszámláz

3. Tulajdoni hányad: 1/1
Helynyelv határozat, érvényes idő: 12909/2005.04.23
Jogcíme: adományozás
Jogállás: Tulajdonosa
Név : Kállai Teréz
Sz. név: Kallós Ilona
Év: 1942
Adósz.: Helyi adó 0001
Év: 0350 PÜSPÖKLADÁNYI KÖZSÉGI TERVEZŐ Iroda

4. Helynyelv határozat, érvényes idő: 12450/L/1996 1996.09.28

Össző a terjesztés helynyelv határozat és a helynyelv határozat alapján.

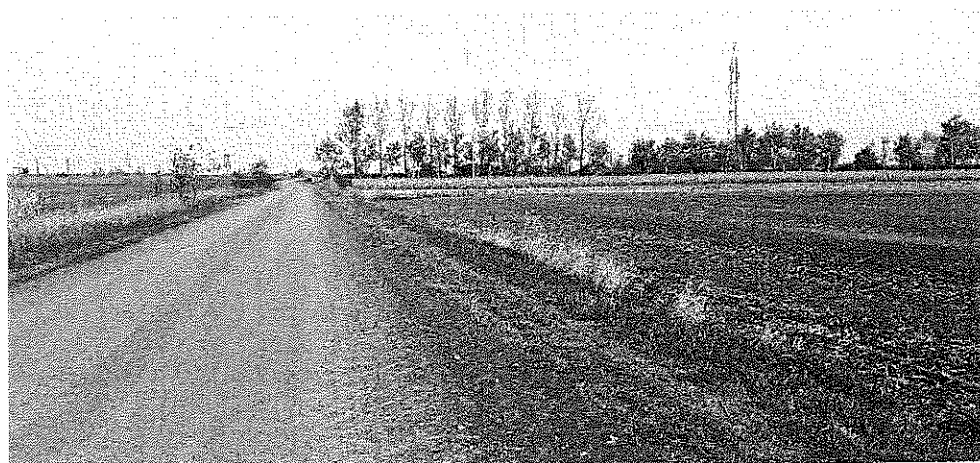
Ez a tulajdoni lap kizárólag a hatósági eljárás céljából került kiadásra és nem használható.

TULAJDONILAP NYELV

lap

VITÓ ERŐVEL NEM RENDŐ

Helyszíni fotók



Előterjesztés

A településrendezési eszközök 2023. évi 2. számú módosításáról

Püspökladány Város Önkormányzata 2020 évben új településrendezési eszközöket (településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet) fogadott el 72/2020. (X.29.) számú határozatával és 16/2020. (X.30.) számú rendeletével. A tervet az elmúlt években többször módosította az önkormányzat állami, önkormányzati és helyi lakossági, vállalkozói igényeknek megfelelően. A módosítások jóváhagyását követő időszakban újabb önkormányzati módosítási igények merültek fel, melyek alapján a településrendezési eszközök újbóli módosítása válik szükségessé. A mostani tervezett változtatásokra a településen tervezett beruházások kapcsán a helyi építési szabályzat módosítása, pontosítása válik szükségessé. A módosítás során a temetkezéssel összefüggő tevékenységek, illetve ezen tevékenységeknek helyet adó építmények elhelyezhetősége kizárólag az e célra kijelölt különleges temetőterület övezetben történő elhelyezését teszi lehetővé a helyi építési szabályzat tervezete.

Tervezési feladatok:

- A HÉSZ szöveges módosítása a különleges temető övezet kapcsán.

A tervezés során az önkormányzat főépítésze által meghatározott tartalmat a képviselő-testületnek szükséges döntésével jóváhagynia a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdés és az 59.§ (2) bekezdés d) pontja alapján. Az önkormányzati főépítészi feljegyzést az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Ugyanakkor az egyes temetkezéssel foglalkozó vállalkozások településképbe történő beillesztése kapcsán a településkép védelméről szóló 17/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosítása is szükségessé válik.

Kérem, szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni.

Mellékletek:

1. Önkormányzati főépítész feljegyzése

Határozati javaslat:

1. Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 16. § alapján, Püspökladány Város településrendezési eszközeinek részbeni módosításával egyetért, elkészítéséhez hozzájárul.
2. A tervmódosítás költségét az önkormányzat vállalja.
3. A Településrendezési eszközök módosításának tárgya:
 - a) A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve.
4. A Képviselő-testület elfogadja az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmi követelményekről készült feljegyzését.
5. A településkép védelméről szóló 17/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosítása a temetkezéssel kapcsolatos vállalkozások tevékenységének településképre gyakorolt hatásainak szabályozása érdekében.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Tóth Lajos polgármester

Püspökladány, 2023. szeptember 18.



Tóth Lajos
polgármester

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Püspökladány város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2.számú módosításával kapcsolatban készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítészként az alábbi nyilatkozatot teszem.

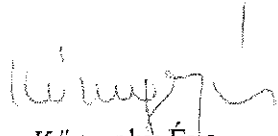
Jelen településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint a Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályok szerint, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmi követelményeinek megfelelően készül. A Rendelet 3/A. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges új megalapozó vizsgálat készítése.

Jelen nyilatkozatomban kijelentem, hogy Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2019. (I.31.) önkormányzati határozatával megállapított Püspökladány Településfejlesztési Koncepciójához elkészített, valamint a 72/2020. (X.29.) önkormányzati határozatával jóváhagyott Püspökladány Város Településszerkezeti Tervéhez és 16/2020. (X.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi építési szabályzat és szabályozási tervhez kiegészített teljes tartalmú, a Rendelet 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat kiegészítése, illetve módosítása a településrendezési eszközök módosítása során nem válik szükségessé.

A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelentem, hogy a készülő településrendezési eszköz módosításának vonatkozásában a Rendelet 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat módosítása, kiegészítése nem indokolt, az teljes tartalommal készült. A Rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat tartalmi elemei a hatályos településrendezési eszközök elkészítésekor megfelelő tartalommal készültek. A módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás elkészítését.

Püspökladány, 2023. szeptember 18.

Tisztelettel:


Kőszeghy Éva

megbízott önkormányzat főépítész



PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA



Cím: 4150 Püspökladány, Bocskai u. 2. Honlap: www.puspokladany.eu
Tel: (54) 517-111 Fax: (54) 451-061 E-mail: hivatal@puspokladany.hu

Ügyiratszám: I.4/ - /2023
Ügyintéző: Dr. Nyéki-Katona Hedvig

Tárgy: Megkeresés a 42-es
számú főút ügyében

Építési és Beruházási Minisztérium
Lázár János Miniszter Úr
részére

Budapest
Pf. 14.
1358

Tisztelt Lázár János Miniszter Úr!

Püspökladány Város Önkormányzata és három környező településsel közösen a 42-es számú főút problémáival kívánjuk megkeresni Önt országgyűlési képviselőink támogatását is bírva. Megkeresésünk oka a 42-es számú főút településünkön átvezető és a főút Ártánd irányába tartó szakaszának települések közötti részein jelentkező és visszatérő problémák.

A főút püspökladányi belterületi szakasza 1999-2000 folyamán esett át komplex felújításon átépítésen, majd 2016-ban kapott újabb felújítást. A beavatkozások alapvetően a helyi lakosság melegegedésére zajlottak, de az út '60-as évekbeli építésekortörtént tervezési koncepció nem került megfelelően áttervezésre, átalakításra.

Az út eredetileg kétszer egysáv és leállósávok keresztmetszettel épült, amely 2000-ben teljes hosszúságában kétszer kétsávost forgalmi rendre módosult. Ez a megnövekedett forgalom nyomán teljesen indokolt volt, és ma már kevés is. Sajnos a '60-as években az útpálya csapadékvíz elvezető rendszerének gerincevezetékét az egykori nyílt árok helyére helyezték, amely a kétszer kétsávostípással pont a külső sáv külső keréknym vonalába került. A településen áthaladó kamion forgalom a csatorna tisztító idomainak fedőlapjait rendszeresen kimozdítja, előbb zajhatást kelt, majd beszakítja azokat.

Az út 2017-es felújítása után e problémánkat az utat üzemeltető Magyar Közút Nzrt. a kivitelezővel garanciális javításként kezelte, de a garanciális időszak leteltével a javításokhoz az Önkormányzatunk technikai és pénzügyi hozzájárulását is kéri 2022-től.

A megrongálódott fedőlapokat a Közút munkatársai kitáblázzák, ezzel a sávot fél szélességben lezárják, így onnan a forgalom a belső sávba terelődik és rendszeres torlódást idéz elő.

Az út egy szakaszán szennyvíz gerincevezeték is fut, amelynek tisztító idomzáró elemei egyes helyeken szintén megrongálódtak a forgalomtól. A csatornahálózat a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. üzemeltetésében és Önkormányzatunk tulajdonában van. A Közút vármegyei igazgatósága a víziközmű-rendszer elemeinek rekonstrukciójától elzárkózik, az üzemeltető a rendszer bérleti díja fejében kívánna elvégeztetni a munkát. E forrásra a '70 években kiépült hálózat üzembentartásához, karbantartásához van szükségünk, azt nem fordíthatjuk nemzetközi forgalmat is lebonyolító főút burkolat javítására.

Az út burkolata erősen nyomvályús, tarjásodik, a csapadék és a szennyvíz rendszer tisztító idomfedő elemeit is kimozdítva helyükből, de a Közút vármegyei igazgatósága, csak a víziközmű rendszerhez tartozó elemek javítása után kívánja helyreállítani a burkolatot.

A településeink között a tervezése szerint 90 km/h sebességű forgalomra alkalmas egyszer egy sávós út burkolata nagyon elkopott, megrongálódott a rajta elhaladó extrém forgalom okán. A Püspökladány-Báránd, Báránd-Földes, és a Földes-Berettyóújfalu közötti szakaszon is mára alkalmatlanná vált a 90 km/h-s, de akár már a 70 km/h-s biztonságos közlekedésre is.

Kérjük Önt, hogy a településünk belterületén meglévő, és a településeink közötti szakaszok problémáira is fordítson figyelmet. A jelentős forgalom kiváló útviszonyok között is nagyon terhelné településünket és lakóit, de a jelen helyzet viszont már-már élethetlenné teszi vidékünket.

Folyamatosan együttműködünk a NIF Zrt.-vel és megbízottjaival az M4-es gyorsforgalmi út Kisújszállás-Püspökladány és Püspökladány-Berettyóújfalu közötti szakaszának beruházási előkészítésében, amely útépítési tervet Minisztériuma is kiemelten támogatja, és reményeink szerint az évtized végére elkészül. Az új gyorsforgalmi út elkészültéig viszont kérjük a jelenlegi út kiemelt javítására, üzemeltetésére is fordítsanak figyelmet, mert a helyi források hiányában és az üzemeltető jelen szerepvállalásával az út állapota egyre csak romolhat, rontva a lakosság közérzetét, közlekedési komfortját.

Segítő közreműködésében és támogatásában bízva várom válaszát!

Tisztelettel:

Kelt.: Püspökladány, 2023. szeptember 18. Kelt.: Berettyóújfalu, 2023. szeptember 18.

Bodó Sándor

Hajdú-Bihar Megye 5. számú
választókerület Országgyűlési képviselője

Dr. Vitányi István

Hajdú-Bihar Megye 4. számú
választókerület Országgyűlési képviselője

Kelt.: Báránd, 2023. szeptember 18.

Kelt.: Berettyóújfalu, 2023. szeptember 18.

Dr. Kovács Miklós

Báránd Községi Önkormányzat
polgármestere

Muraközi István

Berettyóújfalu Város Önkormányzata
polgármestere

Kelt.: Földes, 2023. szeptember 18.

Kelt.: Püspökladány, 2023. szeptember 18.

Jeneiné dr. Egri Izabella

Földes Nagyközség Önkormányzata
polgármestere

Tóth Lajos

Püspökladány Város Önkormányzata
polgármestere

...../2023. (IX. 19.) önkormányzati testületi határozat

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §-a alapján felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezzen tárgyalásokat a Lázár János miniszter úrral az Építési és Beruházási Minisztérium miniszterével és az érintett települések vezetőivel, az ügyben, hogy az hogy a 42-es főút állapotában javulást lehessen elérni, biztosítva a város lakossága és a térség utazóközönségének a biztonságos közlekedését.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Lajos polgármester

Püspökladány, 2023.