



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

MIK: 2302 – 3 /100/2007.

Mell: 1 db értékbecslés

**J a v a s l a t**  
**a Sajószigeti úton ipari-gazdasági célra hasznosítható ingatlanegyüttes**  
**értékesítésére**

Összeállította:

**Molnár Zoltán**  
MIK Zrt vezérigazgató

Egyeztetve:

**Dr. Halmai Gyula**  
Miskolc Holding Zrt elnök-igazgató

**Sólyom Margit**  
főépítész

**Nyilas Ferencné**  
főosztályvezető  
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály

**Vargha Tibor**  
főosztályvezető  
Építési, Környezetv. és Településfejl. Főosztály

Törvényességi észrevételre bemutatva:

**Dr. Mészáros Miklós**  
jegyző

## Tisztelt Közgyűlés!

### I. Tartalmi összefoglaló:

Miskolc ipari hasznosítású zónájában a volt ÉÁÉV telephelyektől északi irányban helyezkednek el a „katonatelep” néven ismert 11430 – 11461; 11403/2 és a 11404 – 11427 hrsz-ú – ingatlanok, melyeket a háborút megjárt katonák kaptak – mintegy kárpótlásként a háborús sebekért – művelésre, hasznosításra. Az eredeti használók a telkek művelésével több éve felhagytak, a terület elgazosodott, mezőgazdasági célra tovább nem használható. A néhány éve megépített Sajószigeti út nyomvonala a tervezettől kissé délnyugati irányban a 11401/9 hrsz-ú „önkormányzati út” megnevezésű ingatlanon készült el, ezért a MÉSZ ide vonatkozó szabályozását a tényleges állapothoz szükséges korrigálni.

A 2004. évben elfogadásra került Miskolci Építési Szabályzat az érintett ingatlanegyüttes további hasznosítását ipari-gazdasági funkcióval javasolja. Az ingatlanok közművekkel csak a Sajószigeti útról kiépítendő elosztó vezeték építésével láthatók el, s azok jelenleg földúton közelíthetők meg. Az ingatlanokat a ténylegesen megépített út nyomvonalát is figyelembe véve a szabályozási terv szerint telekalakítani szükséges. A telekalakítás során az I. tömb 11430 – 11444 hrsz tartomány telkeinek északi végéből, míg a 11445 – 11461 hrsz tartomány ingatlanainak déli telekhatárával párhuzamosan valamint a II. jelű tömb déli ingatlanjainak déli telekhatárával párhuzamosan mintegy 4 m széles sávot út céljára le kell választani. A szabályozott telekforma eléréséhez további ingatlanokat kell megosztani. A II. tömb északi határán lévő 11403/2 hrsz-ú, a közhiteles ingatlan nyilvántartásban „közterület” megnevezéssel szereplő ingatlan a telekegyüttesbe metsző, mintegy harmad részén az érvényben lévő MÉSZ szerint ugyancsak ipari-gazdasági funkció telepíthető. A 15/2000. (XI. 16.) KöViM rendelet 30 §-a értelmében az üzemeltető (Városüzemeltetési és Beruházási Osztály) nyilatkozata szerint – a 2006. évi vagyonelejtárban ugyan útként nyilvántartott ingatlan – sem kiépített, sem pedig kiépítetlen útfelülettel nem rendelkezik, s közút funkciót nem tölt be, ezért nincs akadálya a jelen előterjesztésben elidegenítésre javasolt ingatlanrész forgalomképessé tételének. Mindkét tömböt kettészeli az ÉMÁSZ Rt magasfeszültségű légvezetéke, melynek nyomvonalára szolgálmi jog bejegyzés szükséges, esetleg kiváltásáról gondoskodni kell. A terület egyebekben közműhálózat nélküli, s a szabályozásnak megfelelő úthálózat is kiépítendő. A telekcsoport mélyfekvésű, feltöltést igényel, s az elburjánzott növényzetet is ki kell irtani ahhoz, hogy beépíthetővé váljon. A telekalakítás során kialakuló **I. jelű tömb ~3,1 ha**, míg a **II. számmal jelzett tömb ~3,0 ha** nagyságú lesz.

Miskolc MJV Önkormányzatának a 21/2004. (VII.6.) sz. rendeletével elfogadott Miskolci Építési Szabályzatának (MÉSZ) 8.§ (3) pontja szerint a fentebb megjelölt ingatlanok egyéb ipari, gazdasági zónába tartoznak, melyek beépítése a Ge-611764 szabályozási előírás szerint lehetséges.

#### *(3) Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)*

a) A terület a jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatási épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

b) A területen

- az a) pontban felsoroltakon túlmenően kivételesen elhelyezhetők gazdasági célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
- továbbá 10000 m<sup>2</sup> épület-szintterületet nem meghaladó kereskedelmi és szolgáltató épületek, valamint épületnek minősülő közlekedési építmények.

Az ingatlanok forgalmi értékét a MIK Zrt által készített értébecslés nettó 1.000,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos összegben rögzítette.

## **II. Az Önkormányzat stratégiájához való viszonya:**

A javaslat szervesen kapcsolódik ahhoz a törekvéshez, hogy az ipari tevékenység a város egy-egy meghatározott pontján, környezetében koncentrálódjon.

## **III. Előzmények:**

A Sajószigeti út mentén lévő ingatlancsoportra több cég is vételi szándékot jelzett a MIK Zrt felé. Miután a kérelmezők igénye összeegyeztethető az ingatlanok szabályozási tervi funkciójával, lehetőség nyílik az érintett terület értékesítésére.

## **IV. Várható szakmai hatások:**

A terület értékesítésével bővíthet a Sajószigeti út melletti ipari terület, megindulhat új cégek betelepülése, mely a környezetben már telephellyel rendelkező (pl. MAGYAR ASZFALT; SZILÁGYI HÚS, FK cégcsoport, stb.) vállalkozások beszállítóira, üzleti partnereire is kedvező hatással lehet.

## **V. Várható gazdasági hatások:**

Gazdasági hatása az Önkormányzat ingatlanhasznosításból származó bevételei között számottevő.

## **VI. Kapcsolódások:**

Az ingatlanok értékesítése összhangban van a városrészre vonatkozó Szabályozási Terv előírásaival.

## **VII. Vitás kérdések**

Nincsenek.

## **VIII. Javaslat a sajtó tájékoztatására:**

Az ingatlan értékesítése – a MIK Zrt lebonyolításában – nyílt, két fordulós versenyeztetési eljárás útján történik. A vásárlás lehetőségéről az ingatlangazdálkodó az érdeklődőket a helyi nyomtatott és elektronikus sajtó útján tájékoztassa.

Miskolc, 2007. április 16.

**K á l i   S á n d o r**

### Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a Sajószigeti úton ipari-gazdasági célra hasznosítható ingatlanegyüttes értékesítésére” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Értékesítésre jelöli az alább felsorolt ingatlanok tulajdoni hányadait, azok **induló eladási árát nettó 1.000,- Ft/m<sup>2</sup>** fajlagos összegben meghatározva.

#### I. tömb

hrsz	terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad	Megnev.
11430	2446	2280/2446	<b>BEÉPÍTETT TERÜLET</b>
11431	942	867/942	
11432	1166	1072/1166	
11433	1115	1023/1115	
11434	1163	1072/1163	
11435	1103	1018/1103	
11436	928	860/928	
11437	1198	1112/1198	
11438	1132	1062/1132	
11439	1052	990/1052	
11440	990	939/990	
11441	1243	1175/1243	
11442	1028	969/1028	
11443	1117	1051/1117	
11444	1308	728/1308	
11445	1111	192/1111	
11446	1045	947/1045	
11447	1002	914/1002	
11448	1089	995/1089	
11449	1048	946/1048	
11450	982	881/982	
11451	1088	970/1088	
11452	1032	911/1032	
11453	1179	1043/1179	
11454	996	879/996	
11455	1112	981/1112	
11456	984	860/984	
11457	1051	929/1051	
11458	1097	965/1097	
11459	1072	939/1072	
11460	1001	880/1001	
11461	1279	1133/1279	
<b>Összesen:</b>	<b>36099</b>	<b>30613/36099</b>	

#### II. tömb

hrsz	terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad	Megnev.
11403/2	1292	446/1292	Közterület
11404	1814	1207/1814	<b>BEÉPÍTETT TERÜLET</b>
11405	1368	1286/1368	
11406	1268	1268/1268	
11407	1108	1108/1108	
11408	1239	1239/1239	
11409	1069	1069/1069	
11410	1028	1028/1028	
11411	1058	1058/1058	
11412	9302	6183/9302	
11414	1095	1095/1095	
11415	1011	707/1011	
11416	1052	960/1052	
11417	1076	976/1076	
11418	1140	1036/1140	
11419	1015	940/1015	
11420	1112	1041/1112	
11421	2269	2115/2269	
11423	1010	946/1010	
11424	1048	973/1048	
11425	1057	987/1057	
11426	1274	1189/1274	
11427	1167	1091/1167	
<b>Összesen:</b>	<b>35872</b>	<b>29948/35872</b>	

2. Az értékesítés feltétele, hogy a vevő

- vegye tudomásul a Miskolci Építési Szabályzat hatályos előírásait.
- az ingatlanok közműellátásához szükséges elosztó vezetékek, valamint a közútkapcsolat kiépítésére saját költségén vállaljon kötelezettséget.
- vegye tudomásul, hogy az adásvételi szerződés az egyes ingatlanok fentebb felsorolt tulajdoni hányadaira köthető meg.
- az osztatlan közös tulajdon természetbeni megszüntetését vevő – az általa és költségén készítettett – telekalakítási eljárással köteles kezdeményezni az adásvételi szerződés aláírását követő két éven belül.

Az ingatlanok értékesítése nyílt kétfordulós eljárás (ajánlattétel, majd meghívásos versenytárgyalás) útján történjen.

Az eladásra kínált ingatlancsoport egy részére is tehető ajánlat, mely az érvényben lévő szabályozási terv előírásai szerint kialakítható. Az ajánlatok bírálata során előnyt élvez az az ajánlattevő, aki a teljes ingatlancsoportra, vagy annak nagyobb részének megvásárlására tesz vételi ajánlatot, illetőleg az, aki az e területen megvalósítandó munkahelyek teremtésére, s hosszabb távon való megtartására vállal kötelezettséget.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése jelen határozatával hozzájárul a vevő által – a *MÉSZ előírásai szerint* – készítettett telekalakítási eljárás alapján a közös tulajdon megszüntetéséhez.

A Közgyűlés utasítja a MIK Zrt-t az elidegenítés teljes körű (az adásvételi, majd a telekalakítást követő közös tulajdont megszüntetendő szerződések aláírását is magába foglaló) lebonyolítására, valamint a Főépítést a 21/2004. (VII.6.) sz. rendeletével elfogadott Miskolci Építési Szabályzatának a Sajószigeti út megépített nyomvonalához igazodó korrekciójára.

**Felelős:** Polgármester

**Közreműködik:** MIK Zrt (az ingatlanok értékesítésében)  
Főépítész (MÉSZ korrekciójában)

**Határidő:** folyamatos