

6. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 27. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Nemesgulács, Bányatelep 5/3. szám alatti ingatlan hasznosítása

Előterjesztő: Tompos László polgármester


aláírás

Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző


aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:


Tóthné dr. Titz Éva jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:


Sente Miklósné pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő: Szalay-Szabó Anita műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képezi a Bányatelep 5/3. szám alatti, 08/5/A/4. helyrajzi számú öröklakás ingatlan. Önkormányzatunk többször próbálkozott az erősen leromlott állapotban lévő lakás hasznosításával, melyhez komoly felújítási költségekre van szükség.

A tavalyi év februárjában már megkeresték Önkormányzatunkat az ingatlan értékesítésével, vagy bérletével kapcsolatban, de az akkori döntés alapján képviselő-testületünk sem az értékesítést, sem a bérletet nem támogatta.

2024. április 24-én kelt levelében Simon Roland és Simon- Merse Mónika, akik a mellette lévő, Bánya telep 5/2 szám alatti lakások tulajdonosai jelezték, hogy a Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képező ingatlant meg kívánják vásárolni.

Az ingatlanba a víz- és szennyvíz bekötés nem valósult meg. Önkormányzatunk az ingatlanra történő vízbekötést 2017. áprilisában valósította meg Horváth István közreműködésével. Az épületbe a víz már nem került bekötésre.

Ezt követően 2018. novemberében megrendeltük az elektromos csatlakozó, valamint fogyasztásmérő kiépítési munkálatait, melyet Tompos László végzett el.

2019. júniusában kértünk értébecslést az ingatlanra, mely során az alapító okirat is bekérésre került. Az okirat értelmében az ingatlan 33 m² alapterületű egy lakószoba, konyha és kamra helyiségekből áll. A közös tulajdoni részekből 33/177-ed tulajdoni hányad az önkormányzati lakáshoz tartozik, azaz a teljes terület 2019 m²-ből, 376 m² nagyságú területrészt a miénk.

Az épületen sem vízszigetelés, sem hő- és hangszigetelés nem található. Épületen belül nincs vezetékes ivóvíz, valamint a villamos rendszert is megfelelően ki kell építeni. A padlóburkolat nyers beton, illetve a falburkolat nem értékelhető.

A 2019-ben elkészített értékbecslés alapján az ingatlan értéke 1.532.000 Ft összegben került meghatározásra.

2022. évben a Magyar Falu Program keretében támogatási kérelmet nyújtottunk be az épület szolgálati lakássá történő felújítása tárgyában, azonban forráskimerülés miatt nem részesültünk támogatásban.

2022. novemberében Barabás József kereste meg Önkormányzatunkat, melyben az épület bérletének lehetőségére, a felújítási költségek bérleti díjban való jóváírása mellett, illetve az „ingatlan nyomott áron történő megvásárlására” tett ajánlatot.

2023. január 9-én Simon Roland keresett meg minket, hogy szeretné megvásárolni a fenti ingatlant, a már nem önkormányzati tulajdonban lévő két szomszédos lakással együtt, melyet azóta meg is vásárolt.

Fentiek alapján dönteni kell arról, hogy az Önkormányzat milyen formában kívánja hasznosítani továbbiakban az épületet, melynek megfelelően a szükséges intézkedéseket meg kell határozni.

Értékesítés esetén:

Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján áfa köteles.

A vagyonértékesítés során alkalmazandó szabályokról Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vr.), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) rendelkezik.

A Vr. alapján a 08/5/A/4 hrsz-ú ingatlan üzleti vagyonnak minősült.

Az ingatlant a Vr. 8. § (3) bekezdése értelmében nem kell versenyeztetéssel értékesíteni, azonban a Vr. 13. § (1) bekezdése alapján pályázati kiírást célszerű készíteni, a Vr. 16. § -ára figyelemmel.

„13. § (1) A pályáztatási eljárási szabályok megállapításának célja, hogy az önkormányzati vagyon elidegenítése, bérbeadása, a használat jogának átengedése, illetve más módon történő hasznosítása (továbbiakban: hasznosítás) során biztosítsa a megalapozott szerződések létrejöttét, valamint a pályáztatás szabályszerűségét.”

Vtv. 13. § (1) bekezdése alapján 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.

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján ez az értékhatár 2024. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Vr. eltérő értékhatárt nem állapít meg, így jelen esetben az országos szabályozásban megállapított értékhatár az irányadó. Ez alapján tehát az értékesítésre pályáztatás nélkül is sor kerülhet, ugyanakkor a Képviselő-testület dönthet úgy, hogy pályázatot ír ki, ami versenyhelyzetet teremthet, és ezáltal növelheti az eladási árat, és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás elvének jobban megfelel.

A Vtv. 14. § (2)-(4) bekezdése alapján

„(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)–d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

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

A Vr. 16. §-(1) bekezdése alapján a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a kiíró szerv nevét, a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét, pályázati anyag árát, esetlegesen a bánatpénz mértékét,

b) a pályázatra kiírt vagyontárgy helyét (cím, helyrajzi szám, paramétereit, alapterület, műszaki jellemzők állapota, közműellátottsága, stb.) folytatható tevékenységi kör megnevezését, ingatlanvagyon esetén az egyedi építészeti és funkcionális megkötéseket, a hasznosíthatóságára vonatkozó egyéb kikötéseket,

c) a választandó eljárástól függően a vagyontárgy minimális (versenytárgyalás) vagy irányadó induló alapárát (tárgyalási fordulóval kiírt pályázat), az esetleges bánatpénz összegét, több pályázó esetén a licitálás lehetőségét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos kikötéseket és feltételeket, felhívást amely arra vonatkozik, hogy a tulajdonosi vagy bérleti jogot a feltételeknek megfelelő legmagasabb, illetve a meghatározott szempontrendszer szerinti legkedvezőbb ajánlatot tevő nyeri el,

d) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,

e) minden egyéb adatot, melyet a kiíró szükségesnek tart.

A pályázat kiírása és benyújtási határideje között legalább 15 nap időtartamnak kell lennie, de ennél hosszabb idő is meghatározható.

A pályázati hirdetményt az Önkormányzat internetes honlapján kell közzé tenni, ezzel egy időben a Közös Hivatal és a Nemesgulács Község hirdetőtábláján is el kell helyezni és esetenként a helyi, a megyei és az országos sajtóban is meg kell hirdetni.

A pályázatot írásban a Polgármesternek címezve kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, megnevezését, címét, képviselőjét, más megbízott esetén szabályszerű meghatalmazást, a pályázati feltételek elfogadását.

A pályázati eljárás során, több azonos, a pályázati kiírás feltételeit teljesítő jelentkező esetén pályázati tárgyalást kell tartani, melyen az ajánlattevőknek a vagyontárgy vételárára kell licitálni.

Az induló alapár mindenkor a képviselő-testület által – a forgalmi érték figyelembevételével – meghatározott minimum eladási ár. A vételár összegét minimum 10.000.- Ft összeggel emelni kell. Ettől magasabb licitlépcsőről is dönthet a képviselő- testület. A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot. A pályázati tárgyaláson eredményt kell hirdetni. A tárgyalás menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a tárgyalásvezető és a jegyzőkönyvvezető ír alá, melynek a másolatát a pályázók megkapják.

A nyertes személy a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül köteles adás-vételi szerződést kötni és ezzel egyidejűleg a vételárat a kiírás szerinti részletezésben kiegyenlíteni. Amennyiben a pályázat nyertese ezen kötelezettségének nem tesz eleget, akkor az utána következő legmagasabb ajánlattevő pályázót kell az általa vállalt feltételekkel nyertesnek tekinteni. Amennyiben több azonos ajánlat van, közöttük zártkörű licitálást kell tartani.

Az előterjesztéshez csatolásra került a társasház tulajdont alapító okirat.

Fentiekben rögzítettek mérlegelésével szükséges a **döntést meghozni és a szükséges intézkedéseket is lefektetni.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

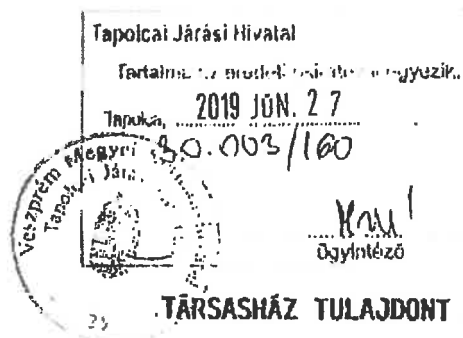
HATÁROZATI JAVASLAT
Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2024. (V.27.) határozata

Nemesgulács, Bányatelep 5/3. szám alatti ingatlan hasznosításáról

1. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő, természetben Nemesgulács Bányatelep 5/3. szám alatt található, 08/5/A/4 helyrajzi számú ingatlanát nem kívánja értékesíteni/értékesíteni kívánja.
2. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 1. pontra tekintettel, a Nemesgulács Bányatelep 5/3. szám alatt található, 08/5/A/4 helyrajzi számú ingatlanának értékesítésre pályázatot ír ki az alábbi feltételekkel:
 - a.
 - b.
3. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.

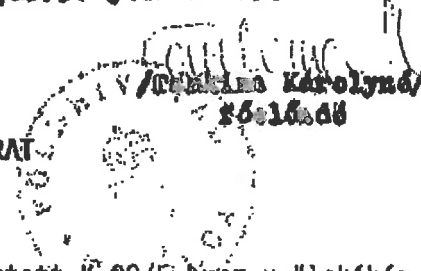
Határidő: 2024. június

Felelős: polgármester, jegyző



A 31.699/2/1993.számú határozattal a nemesgulácsi 894/1-4.számú különlapokon a tulajdonjog bejegyzést nyert.

Tapolca, 1993. július 19.



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

A nemesgulácsi 16 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott K 08/5 hrsz-u "lakóház, udvar" megjelölésű 2295 m2 területű ingatlan a Nemesgulácsi Önkormányzat tulajdonában van.

A Nemesgulácsi Önkormányzat a tulajdonát képező nemesgulácsi 08/5 hrsz-u 2295 m2 területű "lakóház, udvar" megjelölésű ingatlanát ezen alapító okiratban meghatározottak szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja abból a célból, hogy az egyes lakásokat /egyéb helyiségeket/ értéke-
sitse.

1./ K ö z ö s t u l a j d o n b a m a r a d ó i n g a t l a n r é s z e k :

- A 08/5 hrsz-u 2295 m2 területű telek.
- Az épület alap- és főfalai, az egyes lakások /egyéb helyiségek/ közötti válaszfalak, fűdérek.
- A tetőszerkezet a padlástérrel.
- Vízvezetékrendszer a közös vízmérő órával.
- Villanyvezeték rendszer /az esetleges közös mérőórával/.

2./ K ü l ö n t u l a j d o n b a k e r ü l ő i n g a t l a n r é s z e k :

- 2/1. Az alapító okirat mellékletét képező vázrajzon A/1 sorszámmal megjelölt 08/5/A/1 hrsz-u 65 m2 alapterületű kettő lakószoba és egy félszoba, valamint konyha helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 65/177-ed tulajdoni hányaddal,
- 2/2. Az alapító okirat mellékletét képező vázrajzon A/2 sorszámmal megjelölt 08/5/A/2 hrsz-u 48 m2 alapterületű kettő lakószoba, konyha, kamra és wc helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 48/177-ed tulajdoni hányaddal,
- 2/3. Az alapító okirat mellékletét képező vázrajzon A/3 sorszámmal megjelölt 08/5/A/3 hrsz-u 31 m2 alapterületű egy lakószoba és konyha helyiségekből, valamint kamrából álló öröklakás, a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 31/177-ed tulajdoni hányaddal,
- 2/4. Az alapító okirat mellékletét képező vázrajzon A/4 sorszámmal megjelölt 08/5/A/4 hrsz-u 33 m2 alapterületű egy lakószoba, konyha és kamra helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből 33/177-ed tulajdoni hányaddal,

A 2/1 - 2/4 alatti öröklakások a Nemesgulácsi Önkormányzat tulajdonában vannak

3./ A társasházi öröklakások /egyéb helyiségek/ a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok. Az egyes öröklakások /egyéb helyiségek/ értékesítése esetén a többi tulajdonost elővásárlási /előbérleti, előhasználati/ jog nem illeti meg.

Az egyes tulajdonost a társasházi öröklakásra /egyéb helyiségekre/ megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga. A tulajdonos az öröklakásban /egyéb helyiségben/ építési munkát is jogosult elvégezni, ha azonban a munka más társasházi öröklakások, illetve egyéb helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérni ezek hozzájárulását.

Az egyes tulajdonostársak az öröklakásokat /egyéb helyiségeket/ rendeltetésüknek megfelelő célra jogosultak és kötelesek használni. Az ettől eltérő használatot valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása engedélyezheti.

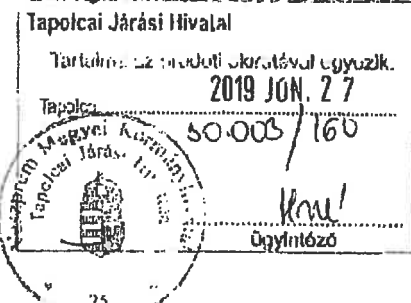
4./ A társasház karbantartásával és felújításával kapcsolatban a tulajdonosokra háruló kötelezettségek:

- Az egyes öröklakások /egyéb helyiségek/ tekintetében a karbantartás és a felújítás a mindenkori tulajdonost terheli.
- A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek tekintetében a karbantartás, felújítás az egyes tulajdonosokat a tulajdoni hányadaik arányában terhelik.
- A társasházzal kapcsolatosan esetlegesen felmerülő közös kiadások a tulajdonostársakat ugyancsak tulajdoni hányadaik arányában terhelik.

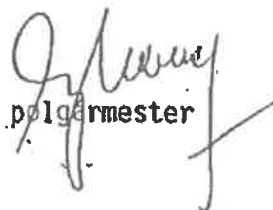
A tulajdonostársak egyetértése szükséges annak eldöntéséhez, hogy a társasház felújítási munkáinak fedezetéül felújítási alapot hozzanak létre, illetve a tekintetben is valamennyi tulajdonostárs egyetértése szükséges, hogy a társasházat, illetve öröklakásokat miként biztosítsák.

5./ Ezen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvben foglaltak és az egyéb hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Nemesgulács, 1993. február /5/



Nemesgulácsi Önkormányzat
képviseli:


polgármester

Az alapító okiratot ellenjegyezte:

Dr. Kajtár György
Ügyvéd

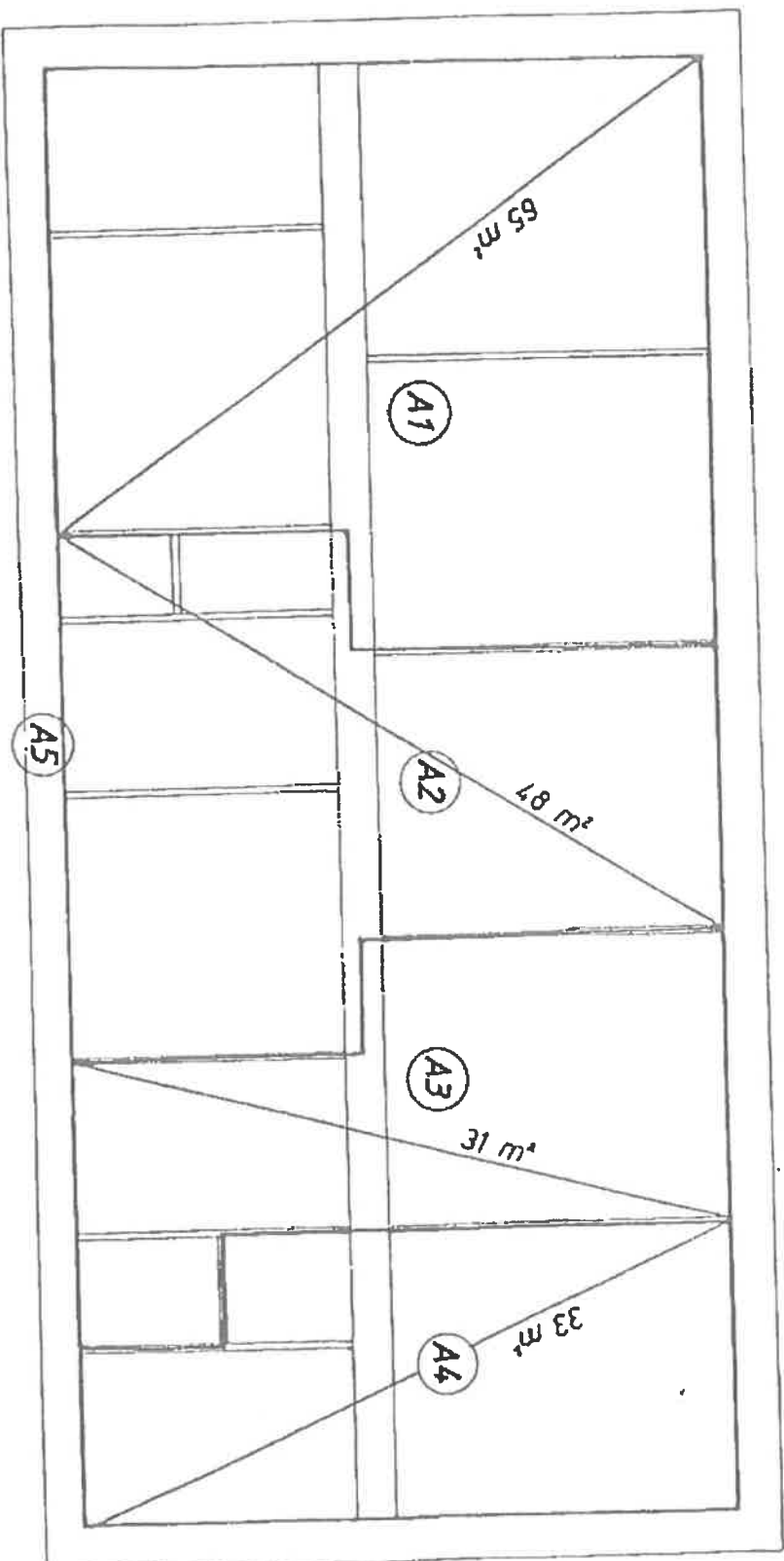
0003 Hivatal
31699

Alaprajz társasház alapításához

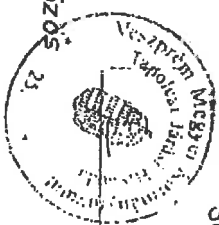
1. melléklet

Nemesgulács 08/5 hrsz.

M=1:100



lakás	hasznos terület (m²)	összes terület (m²)
A/1	65	69
A/2	48	51
A/3	31	33
A/4	33	35
A/5		38 közös
	127 m²	



50003/100

2019. JÚN. 27

Készítette: Tapolca, 1991. január 20-án

Handwritten signature

"PARCELÁ" Ingatlankezelési és Szolgáltató Gazdasági Működési társaság
8300 Tapolca, Simon I. u. 24.
Tel.: 06-32-12 636
MHB 483-00006-0003
Adószám: 27209357-19 2

a Nemesgulács 08/15 hrsz.-on lévő lakóépületről



30003/100

Herzog's Jägers

"PARCELLA"
Ingatlanközvetítés és Szolgáltatás
Gazdasági Munkaközösség
8300 Tapolca, Sárospatak 1. sz. 2A