

7. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 19. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Nemesgulács, 15/1. helyrajzi számú önkormányzati telek értékesítése

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:

Szente Miklósné pénzügyi ügyintéző

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képezi a Nemesgulács 15/1. helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 936 m2 nagyságú ingatlan.

Önkormányzatunk 2021. évben végeztette el a 15. helyrajzi számú ingatlan megosztását, mely alapján a Jókai Mór utcáról kialakult egy új építési telek, melyről értékbecslést készítettünk.

A 2021. évben elkészített értékbecslés alapján az ingatlan értéke bruttó 1.630 Ft / m2 árban került rögzítésre, mely alapján a 15/1 helyrajzi számú ingatlan minimális értéke 3.744.000 Ft+ Áfa összesen: 4.754.880 Ft összegben kerül meghatározásra.

Az ingatlan -vagyon kataszterben a terület bruttó 3.744.000 Ft könyvszerinti értéken szerepel.

2024. márciusában pályázati kiírás alapján és egy frissített értékbecslés szerint, mely legfeljebb 6.178.000 Ft forgalmi értéket határozott meg (2024. március 8. napján kelt értékbecslés, mely az előterjesztéshez csatolásra került)

Fentiek alapján Nemesgulács Község Önkormányzata képviselő-testületének 39/2024. (III. 13.) határozata értelmében 2 szakaszban pályázati kiírást tett közzé az ingatlan megvásárlására, melynek utolsó beadási határideje 2024. szeptember 9. napján lejárt.

Az ingatlan minimális vételára: 5.118.110 Ft + ÁFA, azaz bruttó 6.500.000 Ft. összegben határozta meg.

A hirdetés ideje alatt pályázat nem érkezett.

Tóth Kristóf István (8284 Nemesgulács, Szilvafa utca 2/1.) 2024. október 3. napján kelt kérelmében jelezte vásárlási szándékát a Nemesgulács 15/1. helyrajzi számú ingatlanra. A telek vételáraként 5.000.000 forint összeget ajánlott fel és kérte a képviselő-testületet a kérelme elbírálására.

Tájékoztatásul rögzítem:

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 6. § (1) bekezdése a)-b) pontjai alapján:

„6. § (1) Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése és megterhelése esetén a vagyontárgy értékét:

- a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értébecslése, illetve ha rendelkezésre áll, 1 évnél nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értébecslés, ennek felülvizsgált változata,
- b) ingó vagyon esetében a könyv szerinti nyilvántartási érték, szempontok szerint veszi figyelembe.”

A Vr. alapján a 15/1. hrsz-ú ingatlan üzleti vagyonként van nyilvántartva.

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. § (3) bekezdés b) pontja 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) bekezdése alapján – meghatározott kivételekkel - a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivétel, ha a fentiek szerint meghatározott 25 millió forintos értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítéséről van szó.

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

HATÁROZATI JAVASLAT
Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2024. (XI.19.) Kt. határozata
Nemesgulács, 15/1. helyrajzi számú önkormányzati telek értékesítéséről

- 1.) Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő- testülete, Tóth Kristóf István 8284 Nemesgulács, Szilvafa utca 2/1. szám alatti lakos, az Önkormányzat tulajdonában lévő, Nemesgulács, 15/1. helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 936 m2 nagyságú ingatlanára tett ajánlatát elfogadja/nem fogadja el.
- 2.) Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a szükséges intézkedések megtételéről.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Nemesgulács, 2024. október 22.