

9. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 19-i 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:

Szente 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.

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. Akkor az önkormányzatnak más hasznosítási elképzelései voltak az ingatlan vonatkozásban (szolgálati lakás kialakítása) ezért nem értékesítette a tulajdonát képező lakást.

2024. április 24-én kelt levelében Simon Roland és Simon- Merse Mónika, ismételten felvette a kapcsolatot önkormányzatunkkal a Bánya telep 5/3 szám alatti ingatlan megvásárlása érdekében. Ekkor már a Bányatelep 5/2. szám alatti lakás az ő tulajdonukat képezte.

Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 27-én döntött arról, hogy az ingatlant Simon Roland és Simon- Merse Mónika részére 2.768.000 Ft (értékbecslés + 200.000 Ft) összegért értékesíti, melyről kérelmezőket értesítettük.

Simon Roland 2024. június 23. napján ismételten megkereste az önkormányzatot azzal, hogy az általunk rögzített ár helyett 1.700.000 Ft összegért kívánja megvásárolni az ingatlant. Mivel az önkormányzatnak a jogszabályi előírások alapján az értékbecslés alatti áron nem áll

módjában eladni a területet, nem támogató döntést kellett hozni, illetve a további tárgyalások elkerülése érdekében pályázati kiírás nélküli értékesítést határozta el, 2.568.000 Ft eladási áron. Az értékesítési szándékot a település honlapján is meghirdettük, mely alapján az első érdeklődőtől bekért nyilatkozat birtokában felvettük a kapcsolatot Dr. Kaszás Tibor ügyvéddel a szerződés előkészítése tárgyában.

Ezt követően, több érdeklődő is vételi szándékát fejezte ki az ingatlan vonatkozásában, köztük a szomszédos ingatlan tulajdonosa Simon Roland és Simon- Merse Mónika is, akik mint utóbb kiderült, egyéb tárolásra használják az önkormányzati ingatlant. A tároláshoz való hozzájárulásról a Hivatalnak nincs tudomása, **értékesítés előtt gondoskodni kell a lakás átadható állapotba hozásáról.**

A beérkező ajánlattevők, a beérkezés sorrendjében az alábbiak:

1. Kovács Ferenc
2. Buda István Sándor
3. Simon Roland és Simon- Merse Mónika

A későbbi nézeteltérések elkerülése és az értékesítés tisztázása érdekében szükségesnek ítéltük a képviselő-testületi szándék megerősítését, valamint a felkínált ingatlan rendezésének rögzítését.

A korábbi előterjesztésekben már rögzítésre kerültek az ingatlan adatai, valamint az értékesítés jogszabályi előírása, melyet emlékeztetőül ismételten rögzítünk.

Előzmények:

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 értékbecslést 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.

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.

A Vt. 6. § (1) bekezdés a) pontja alapján „Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése és megterhelése esetén a vagyontárgy értékét 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 szerint veszi figyelembe.”

A 2024. június 13. napján kiállított értébecslés bruttó 2.568.000 Ft összeget állapított meg.

Fentiekben rögzítettek mérlegelésével 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, Bányatelep 5/3. szám alatti ingatlan hasznosításának megerősítéséről

1. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő, természetben Nemesgulács Bányatelep 5/3. szám alatt található, 08/5/A/4 helyrajzi számú ingatlanának, pályázati kiírás nélküli értékesítésére beérkezett ajánlatok közül, az első ajánlattevő, azaz Kovács Ferenc (8284 Nemesgulács, Malomtanya 1.) vételi szándékát elfogadja. Amennyiben az első ajánlattevő a szándékától eláll, a vételi szándéknyilatkozat beérkezési sorrendjében következő jelentkező részére értékesíti az ingatlant.
2. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, az értékesíteni kívánt ingatlan rendezésére, valamint a szükséges intézkedések megtételére, felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester