

8. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS
Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 4. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy:	Nemesgulács 207/1. helyrajzi számú ingatlan 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!

Takács Enikő, 8284 Nemesgulács, Alkotmány u. 19. szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordult Nemesgulács Község Önkormányzatához, hogy a Nemesgulács 207/1. helyrajzi számú (Csille utca folytatásában fekvő belterületi ingatlan) önkormányzati területet meg kívánja vásárolni. Levelében egyéb részleteket nem rögzített.

A benyújtott kérelem az előterjesztés mellékletét képezi.

A Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képező, Nemesgulács 207/1. helyrajzi számú ingatlan jellemzői:

Jellege: Kivett beépítetlen terület (belterület)
Nagysága: 4785 m²

Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján:

A HÉSZ 1. melléklete rögzíti ingatlan **Lf1 jelű Falusias lakóterület építési övezetbe** történő szabályozását.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 24. §-a rögzíti, az alábbiak szerint:

„24. §

(1) A 3. melléklet I/2-6. számú táblázatai szerinti Lf jelű falusias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Falusias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

- (2) Az Lf jelű falusias lakóterületen egy telken egy lakóépület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2 lakásegységgel helyezhető el.
- (3) A telken a lakó rendeltetést kiegészítő rendeltetések számára további, maximum 2 darab önálló épület építhető.
- (4) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (5) Állattartás céljára szolgáló építmény huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 m-re helyezhető el.”

Az (1) bekezdésben hivatkozott az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 14. § (1)-(2) bekezdése alapján:

„14. §

(1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) * A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) * mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.”

A HÉSZ 3. melléklete rögzíti a beépítésre szánt övezetek előírási paramétereit (az egyes beépítési mód és teleknagyság kódokhoz tartozó telekméreteket), melynek 1.2 táblázata írja elő az Lf1 jelű övezet paramétereit az alábbiak szerint:

„1.2. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	1000 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 12 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

„

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 Nemesgulács 207/1. helyrajzi számú ingatlan a Vr. 3. melléklete alapján üzleti vagyon.

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. 13. § (1) bekezdése alapján „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.”

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.”

(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 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdése alapján ez az értékhatár 2025. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.)

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 fent rögzítettek és az esetleges önkormányzati hasznosítások mérlegelése alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT
Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (II.04.) Kt. határozata

Nemesgulács 207/1. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

1. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Nemesgulács 207/1. helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4785 m² nagyságú ingatlan **nem kívánja értékesíteni/értékesítését határozza el, melyhez pályázatot kíván kiírni.**
2. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket (értékbecslés megrendelése, pályázati felhívás előkészítése) tegye meg.

Határidő: 2025. március 18.

Felelős: Tompos László polgármester

Nemesgulács, 2025. január 27.