

9. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS **Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének** **2025. február 4. 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:

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.

2024. évben több körben is foglalkoztunk az ingatlan hasznosításával, melyet a szomszédos lakás tulajdonosai indítottak el.

Számos testületi döntés is született, de végül Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 138/2024. (XI.19.) Kt. határozata alapján a Nemesgulács Bányatelep 5/3. szám alatt található, 08/5/A/4 helyrajzi számú ingatlan pályázat nélküli értékesítési szándékát visszavonta és rögzítette az ingatlan pályázat útján történő értékesítését.

A pályázati kiírás előkészítését a jelen testületi ülésre kellett előkészíteni.

Ismételten felhívom a tisztelt képviselő-testület figyelmét az alábbi előírásokra:

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.

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 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 vételarat 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 V.r. 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, melynek felülvizsgálata során szintén a 2.568.000 Ft-os összeg került megállapításra.

Fentiekben rögzítettek mérlegelésével szükséges a pályázati kiírást összeállítani és elfogadni.

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, Bányatelep 5/3. szám alatti ingatlan pályázati kiírásáról

1. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 138/2024. (XI.19.) Kt. határozatára 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.....

2. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. február

Felelős: polgármester