

11. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 18. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Nemesgulács 038/71. 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!

Dr. Hajós Orsolya és Békési Ákos, a Nemesgulács 041. helyrajzi számú (volt Korkováni iskola) ingatlan tulajdonosai, az épületük és szintén a tulajdonukban lévő, Nemesgulács 038/70/72. helyrajzi számú szőlő területek között húzódó, Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képező 038/71. helyrajzi számú közforgalom elől el nem zárt magánút megvásárlási szándékát jelezte.

Fejlesztési elképzeléseik és jogerős építési engedélyük alapján látvány pince és vinotéka építését kívánják megvalósítani. Az önkormányzati utat kizárólag ők használják, illetve gondozását is ők látják el évek óta. A magánút további ingatlanok feltárását nem biztosítja.

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2012. (III. 28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vr.) 1. melléklete alapján a 038/2 helyrajzi számú ingatlan forgalomképtelen vagyoni körbe tartozik, míg Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 2. melléklete M42 övezeti jelű, beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági övezetbe sorolja.

Az út esetleges értékesítésének menete az alábbiak szerint valósulhat meg:

- **A Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálynak hozzájárulása** szükséges az út érintett szakaszának a megszüntetéséhez. - Út megszüntetéséhez való hozzájárulási kérelem Közlekedési hatóságtól (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, 8200 Veszprém Kistó út 1.) - Szabályozási tervlap kell hozzá.
- **Földhivatalnál ingatlan-nyilvántartási eljárás** lefolytatása, mely alapján földhivatali átvezetésre kerül az átminősítés. - A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálynak hozzájárulásával együtt kezdeményezhetjük a földhivatali nyilvántartás módosítását, melyhez egy földmérő által elkészített változási vázrajzot is csatolni szükséges.
- **Vagyonrendelet módosítása** (forgalomképtelen vagyoni körből való áttétel) - A fent rögzítettek alapján az önkormányzat képviselő-testületének szükséges a vagyonrendeletét módosítani, mivel a nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében, a forgalomképtelen vagyoni körbe tartozó út értékesítése nem lehetséges.
- **Magyar Állam elővásárlási jogáról való lemondatása** (Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 1399 Budapest, Pf. 708.) - Állam nevében elővásárlásra jogosult a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján, 25 millió értékhatár 20%-át elérő értékű ingatlan értékesítése esetén.
- **Értékbecslés elkészítése.**
- **Adásvételi szerződés megkötése.**

Tájékoztatásul rögzítem:

A vagyonértékesítés során alkalmazandó szabályokról 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 értékbecslése**, illetve ha rendelkezésre áll, 1 évnél nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értékbecslés, ennek felülvizsgált változata,

b) ingó vagyon esetében a könyv szerinti nyilvántartási érték, szempontok szerint veszi figyelembe.”

A Vtv. 14. § (2) 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.

(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 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. (XI.18.) Kt. határozata

Nemesgulács 038/71. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

1. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Nemesgulács 038/71. helyrajzi számú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű 1553 m² nagyságú ingatlant nem kívánja értékesíteni/értékesítését határozza el, melyhez a szükséges intézkedések megtételével a Polgármestert bízta meg.
2. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete az értékesítést lehetővé tevő eljárás során, valamint az értékesítéssel kapcsolatban felmerülő minden egyéb költséget áthárítja Békési Ákos és Dr. Hajós Orsolya kérelmezők felé.
3. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az érintettet értesítse.

Határidő: 2025. november 15.

Felelős: Tompos László polgármester

Nemesgulács, 2025. november 10.