

8. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 22-i soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Eladásra kijelölt ingatlan értékesítésre meghirdetése
Előterjesztő: Tompos László polgármester
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Nemesgulács Község Önkormányzata a 69/2020. (X.29.) képviselő-testületi határozatával döntött arról, hogy a Nemesgulács, József A. u. 60. szám alatti, 15. helyrajzi számú ingatlanát megossza, melyet követően a kialakuló új, Jókai Mór utcára nyíló telket értékesíteni kívánja.

Önkormányzatunk az ingatlan megosztását elvégezte. Az ingatlan megosztását követően a József Attila utca felől, az önkormányzati bérlakások és területe a 15/2 helyrajzi számra került, valamint a Jókai Mór utcáról kialakult a 15/1 helyrajzi számú építési telek, az alábbi paraméterekkel:

- Ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
- Ingatlan nagysága: 936 m²
- Helyi Építési Szabályzat szerinti besorolása: Falusias lakó terület „Lf-3” építési övezet

Az övezetben az alábbi építési előírások érvényesek:

- Beépítési mód: oldalhatáros
- Legnagyobb beépítettség: 20 %
- Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- Legkisebb zöldfelület: 50 %

A terület közművesített, vezetékes víz, áram, szennyvízcsatorna van az utcában.

Az újonnan kialakuló 15/1 helyrajzi számú, értékesítésre tervezett ingatlanról értékbecslést készítettünk, mely alapján az ingatlan értéke bruttó 1.630 Ft / m² árban került rögzítésre.

Fentiek alapján a 15/1 helyrajzi számú ingatlan minimális értéke 3.744.000 Ft+ Áfa összesen: 4.754.880 Ft összegben kerül meghatározásra.

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 megosztott 15. hrsz-ú ingatlan üzleti vagyonnak minősült, melynek megosztását követően a 15/1 és 15/2 hrsz-ú ingatlanok is ebbe a vagyoni körbe kerülnek nyilvántartásba. Tekintettel az ingatlan vagyon megosztására, a vagyonkataszter és vagyonrendelet módosítása szükséges.

Az ingatlant a Vr. 8. § (3) bekezdése értelmében nem kell versenyeztetéssel értékesíteni, azonban a Vr. 16. § -ára figyelemmel pályázati kiírást kell készíteni, illetve meg kell határozni a pályázati eljárás módját (nyilvános/versenytárgyalásos).

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 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján ez az értékhatár 2021. 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.

A Vr. 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.

Fentiek alapján, az előterjesztés mellékleteként meghatározásra került egy pályázati kiírás, melynek megismerését és esetleges módosítását követően a képviselő-testületnek jóvá kell hagyni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és dönteni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének..../2021. (IX. 22.) határozata

1. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nemesgulács 15/1 helyrajzi számú, 936 m² nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére a határozat mellékletében szereplő pályázati kiírást elfogadja.
2. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2021. október 7.

Felelős: polgármester

Nemesgulács, 2021. szeptember 16.

Tompos László
polgármester