

9. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. november 23-i soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés Nemesgulács 9/4. helyrajzi számú ingatlan értékesítése tárgyában
Előterjesztő: Tompos László polgármester
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző
Meghívottak: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

Ruzsonik Károly a DGA Gépgyártó és Automatizálási Kft. ügyvezető igazgatója megkereste Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonukat képező, 9/4 helyrajzi számú ingatlan megvásárlási szándéka tekintetében. A cég tulajdonosai érdeklődésüket jelezték az ingatlan iránt, átfogó telephely fejlesztési elképzeléseik megvalósítása tárgyában.

Az 15.607 m² nagyságú terület, Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő- testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 5/2012. (III. 28.) rendelete (a továbbiakban: Vagyon rendelet) alapján, mint kivett udvar és kivett szérűskert van nyilvántartva az Önkormányzat üzleti vagyonai között.

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása a Vagyon rendelet 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 értékbecslése, illetve ha rendelkezésre áll, 1 évnél nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értékbecslés, ennek felülvizsgált változata szerint veszi figyelembe.”*

Ugyancsak a Vagyon rendelet 7. § (1) bekezdése mondja ki, hogy *„Az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősülő ingatlanok tulajdonjogának átruházása, ingyenes és határidő nélküli használatba adása, bérbe adása, más célú hasznosítása, megterhelése, gazdasági társaságba vagy alapítványba történő bevitele a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik.”*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (a továbbiakban: Vagyon Törvény) 13. § (1) bekezdése szerint: *„Törvényben, valamint 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”*

Fent hivatkozott, Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján: *„A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”*

A Vagyon Törvény 14. § (2) bekezdése értelmében *„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.”*

A Vagyon Törvény 14. § (4) bekezdése kimondja, hogy „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

Az általános iskola és volt major alatt található ingatlanra, melyet a Jókai Mór utcáról lehet megközelíteni, korábban már kértünk értékbecslést, melyet aktualizálni kellett. Sall Csaba ingatlanvagyon értékelő az aktualizált értékbecslés alapján 120.000.000 Ft értéket állapított meg fent nevezett ingatlanra.

Mivel az ingatlan értéke meghaladja a 25 millió forintot versenyeztetni kell, mely során a Vagyon rendelet 16. § -ában rögzítetteket is figyelembe kell venni, vagyis a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a kiíró szerv nevét, a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét, pályázati anyag árát, esetlegesen a bánatpénz mértékét,
- 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,
- 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,
- a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- 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 Szigligeti Közös Önkormányzati 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 vételárát 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 az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének(....) határozata

- 1) Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező 9/4 helyrajzi számú, kivett udvar és kivett szérűskert megnevezésű, 15.607 m² nagyságú ingatlant **/nem kívánja értékesíteni/ értékesíteni kívánja.**
- 2) Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Magyar Államtól az ingatlan elővásárlására vonatkozó nyilatkozatát kérje meg.
- 3) Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nemesgulács 9/4 helyrajzi számú, 15.607 m² nagyságú kivett udvar, kivett szérűskert terület megnevezésű ingatlan értékesítésére a határozat mellékletében szereplő pályázati kiírást elfogadja.
- 4) Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.
- 5) Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati tárgyalásban kihirdetett eredmény ismeretében a nyertes pályázóval szerződést kössön.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Nemesgulács, 2022. november 16.

Tompos László
polgármester