

8. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. február 7-i soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés Nemesgulács, Bányatelep 18. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatban

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 18. 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.

Bár a képviselő testületi üléseken a fenti ingatlan értékesítéséről, vagy bérbe adásáról nem esett szó, mégis megkeresték Önkormányzatunkat azzal, hogy tudomást szereztek az ingatlan bérelésének, vagy megvásárlásának lehetőségéről.

Az ingatlanban a víz- és szennyvíz bekötés nem valósult meg. Önkormányzatunk az ingatlanra történő vízbekötést 2017. áprilisában valósította meg Horváth István közreműködésével. Az épületbe a víz már nem került bekötésre.

Ezt követően 2018. novemberében megrendeltük az elektromos csatlakozó, valamint fogyasztásmérő kiépítési munkálatait, melyet Tompos László végzett el.

2019. júniusában kértünk értékbecslést az ingatlanra, mely során az alapító okirat is bekérésre került. Az okirat értelmében az ingatlan 33 m² alapterületű, egy lakószoba, konyha és kamra helyiségekből áll. A közös tulajdoni részekből 33/177-ed tulajdoni hányad az önkormányzati lakáshoz tartozik, azaz a teljes terület 2019 m²-ből, 376 m² nagyságú területrészt.

Az épületen sem vízszigetelés, sem hő- és hangszigetelés nem található. Épületen belül nincs vezetékes ivóvíz, valamint a villamos rendszert is megfelelően ki kell építeni. A padlóburkolat nyers beton, illetve a falburkolat nem értékelhető.

A 2019-ben elkészített értékbecslés alapján az ingatlan értéke 1.532.000 Ft összegben került meghatározásra, mely egy esetleges értékesítés esetén felülvizsgálandó, mivel az utóbbi években jelentősen megnövekedett az az ingatlanok értékesítési ára.

2022. évben a Magyar Falu Program keretében támogatási kérelmet nyújtottunk be az épület szolgálati lakássá történő felújítása tárgyában, azonban forráskimerülés miatt nem részesültünk támogatásban.

2022. novemberében Barabás József kereste meg Önkormányzatunkat, melyben az épület bérlésének lehetőségére, a felújítási költségek bérleti díjban való jóváírása mellett, illetve az „ingatlan nyomott áron történő megvásárlására” tett ajánlatot.

2023. január 9-én Simon Roland keresett meg minket, hogy szeretné megvásárolni a fenti ingatlant, a már nem önkormányzati tulajdonban lévő két szomszédos lakással együtt.

Fentiek alapján dönteni kell arról, hogy az Önkormányzat milyen formában kívánja hasznosítani továbbiakban az épületet, melynek megfelelően a szükséges intézkedéseket meg kell határozni.

Értékesítés esetén:

Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján áfa köteles.

A vagyonerőértékesítés 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.

Az ingatlant a Vr. 8. § (3) bekezdése értelmében nem kell versenyeztetéssel értékesíteni, azonban a Vr. 13. § (1) bekezdése alapján pályázati kiírást célszerű készíteni, a Vr. 16. § -ára figyelemmel.

„13. § (1) 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.”

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. 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.

Bérbeadás esetén:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) előírásai a mérvadóak.

A Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdése alapján

„3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a

továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.

(2) Az önkormányzati rendelet a bérbeadás feltételeként meghatározhatja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendeletben meghatározott ilyen feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.”

Az Ltv 79. § (2) bekezdése értelmében A községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.

A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét:

- a) szociális helyzet alapján, vagy
 - b) költségelven, vagy
 - c) piaci alapon
- történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján kell meghatározni.

A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői - így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése stb. - úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Az előterjesztéshez csatolásra került a társasház tulajdont alapító okirat, valamint a két megkeresés az ingatlan tárgyában.

Fentiekben rögzítettek mérlegelésével szükséges a *döntést meghozni és a szükséges intézkedéseket is lefektetni.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (II.07.) határozata

Nemesgulács, Bányatelep 18. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatban

1. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő, természetben Nemesgulács Bányatelep 18. szám alatt található, 08/5/A/4 helyrajzi számú ingatlanát.....(értékesíteni, bérbe adni stb.) kívánja/nem kívánja.
2. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 1. pontra tekintettel, a Nemesgulács Bányatelep 18. szám alatt található, 08/5/A/4 helyrajzi számú ingatlanának értékesítésre pályázatot ír ki az alábbi feltételekkel:
 - a.
 - b.
3. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 1. pontra tekintettel, a Nemesgulács Bányatelep 18. szám alatt található, 08/5/A/4 helyrajzi számú ingatlanát bérbe kívánja adni az alábbi formában és feltételekkel:
 - a.
 - b.
4. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. március

Felelős: polgármester, jegyző

Nemesgulács, 2023. január 25.

Tompos László
polgármester