

6. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 12. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Hegymagas 011/30 és 011/37. helyrajzi számú ingatlanok értékesítése.

Előterjesztő: Gyurka Miklósné polgármester

aláírás

Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Vajda István
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay- Szabó Anita
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegymagas Község Önkormányzata a település északi határában, a Szent György utcában kijelölt lakótelkeket már többször meghirdette értékesítés céljából. A 25 telekből még kettő Hegymagas Község Önkormányzatának tulajdonát képezi, a Hegymagas 011/30 és 011/37 helyrajzi szám alatt. A telkek 901 m² nagyságúak és település rendezési terve alapján falusias lakó övezetben találhatóak, szántó művelési ágban.

Hegymagas Község Önkormányzat Képviselő- testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 8/2013. (XII. 12.) rendelete (a továbbiakban: Vagyon rendelet) alapján, mint korlátozottan forgalomképes vagyon került meghatározásra a két ingatlan.

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása a Vagyon rendelet 8. § (3) bekezdés b) és c) pontja alapján:

“8.§ (3) b) Ingatlanok nyilvános vagy zártkörű versenyeztetési eljárás alapján történő értékesítése, vagy ingatlanok megterhelése esetében ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték, hat hónaponál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján.

c) Ingatlannak a rendelet szerinti, versenyeztetési eljárás nélküli értékesítése esetén ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték hat hónaponál nem régebbi szakértői vélemény alapján.”

Az önkormányzat a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyának elidegenítése esetén, a 150.000 Ft nettó nyilvántartási érték feletti vagyontárgyat fel kell értékelteni.

Ugyancsak a Vagyon rendelet 3. § (1) bekezdése mondja ki, hogy *„Az önkormányzati döntés alapján korlátozottan forgalomképes törzsvagyont elidegeníteni, gazdasági társaságba, non-profit gazdasági*

társaságba apportálni csak a képviselő-testület által meghatározott funkciók, feltételek biztosítása mellett lehet.”

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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján: *„A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.”*

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.”*

A Vagyon rendelet 10 § (5) és (6) bekezdése alapján

„(5) A Képviselő-testület a (3) bekezdésben leírt értéket el nem érő vagyontárgy elidegenítése és hasznosítása esetén is köteles megvizsgálni a versenyeztetés lehetőségét, és ilyen esetekben is dönthet a versenyeztetés lefolytatásáról.

(6) A versenyeztetés módjáról, főbb feltételeiről és annak eredményéről a képviselő-testület dönt. A versenyeztetési eljárás lebonyolításával a képviselő-testület más személyt vagy szervet is megbízhat, vagy arra bizományi szerződés köthet.”

A Vagyon rendelet 11. §-a alapján A versenyeztetési eljárás lehet

- „a) a nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás,*
- b) a nyilvános vagy zártkörű árverés és*
- c) a versengő ajánlatkérés.”*

Az eljárásra vonatkozó előírások a Vagyon rendelet alapján az alábbiak:

„12. § (1) A versenyeztetési eljárás alapvetően nyilvános. Nyilvánosról zártkörű versenyeztetési eljárási módra való áttérésre csak a folyamatban lévő eljárás eredménytelensége miatti lezárást követően, a képviselő-testület döntése alapján van lehetőség.

(2) Nyilvános versenyeztetés helyett kizárólag akkor írható ki zártkörű versenyeztetés, ha

a) az eljárás tárgyául szolgáló jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb értékesítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása előre meghatározott ajánlattevők, befektetők, illetőleg társasági partnerek részvételét teszi szükségessé, így különösen, ha az Önkormányzat közszolgáltatás ellátásával összefüggő érdeke azt indokoltá teszi,

b) ha a vagyontárgy nyilvános pályáztatásának reális, tervezett költségei jelentősen csökkentenék a hasznosításból éves szinten elérhető bevételt, vagy ha a korábbi nyilvános pályázat hat hónapon belül érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult és ezen eljárással is biztosítható az önkormányzati vagyon gazdaságos hasznosítása, vagy

c) jogszabály rendelkezései, vagy a vagyon átengedésének egyéb körülményei a lehetséges hasznosító személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a

versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatók, így a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők képesek, vagy az értékesítés csak meghatározott személy részére történhet.

(3) A pályázati felhívásnak, tartalmaznia kell legalább a következőket:

- a) az érintett vagyontárgy megjelölését, szükség szerint annak értékét, illetve minimál árát,
- b) a kiíró megnevezését, székhelyét,
- c) a pályázat célját, módját és típusát (nyilvános vagy zártkörű),
- d) a pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontokat,
- e) a megkötendő szerződés típusát, a hasznosításra/értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket, a fizetés módjára, biztosítékára vonatkozó előírásokat,
- f) szükség esetén a részletes tájékoztató rendelkezésre bocsátásának helyét, idejét és költségét,
- g) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét,
- h) az ajánlati biztosítékkal összefüggő kiírói igényt,
- i) az ajánlati kötöttség időtartamát, illetve esetleges meghosszabbítására vonatkozó előírásokat,
- j) a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját, az ajánlattevők értesítésének módját,
- k) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – előre meghatározott okból és esetekben – eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön és
- l) a pályázati ajánlat érvényességének feltételeit.

(4) A nyilvános pályázati felhívást a kiíró köteles legalább a helyben szokásos (az önkormányzat honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláin) oly módon közzétenni, hogy az a lehetséges érdeklődők minél szélesebb köréhez juthasson el.

(5) Zártkörű pályázat esetén egyidejűleg, közvetlenül és azonos módon - a pályázati felhívás nyilvánosságra hozatala nélkül - legalább három egymástól független érdekeltet írásban kell felhívni ajánlattételre azzal, hogy az ajánlattételi határidőig legalább 15 napot kell biztosítani. Zártkörű pályázat esetén csak az ajánlatkérés tényét kell a nyilvános pályázatra irányadó módon nyilvánosságra hozni. A zártkörű pályázatra egyebekben a nyilvános pályázatra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

13. § A tulajdonosi jogokat gyakorló szerv dönthet úgy, hogy az ingatlan és ingó vagyont, vagyoni értékű jogot árverés útján értékesíti, hasznosítja, s a szerződés megkötésére licitálás útján, a legmagasabb vételárat, illetve ellenértéket felajánló árverező szerez jogot. Az árverés kiírásáról szóló döntéssel egyidejűleg meg kell jelölni az árverés lebonyolítóját, a kikiáltási árat, továbbá az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat. E körben meg kell határozni azt is, hogy tartható-e, vagy milyen feltételek megléte esetén tartható a nyilvános licitet követően – második fordulóban – zártkörű licitálás. Amennyiben a kikiáltási áron érvényes vételi ajánlatot nem tettek, az árverést eredménytelennek kell nyilvánítani.

14. § Versengő ajánlatkérés a zártkörű pályázat olyan formája, amikor a kiíró nem bocsát ki pályázati felhívást (kiírást, hirdetményt), hanem azonos feltételek közlésével ajánlatot kér legalább három ajánlattevőtől és az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt legalább 15 napban állapítja meg.

15. § (1) A kiíró a versenyeztetési eljárás során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz hozzáférés és az alkalmazott versenyfeltételek megismerése tekintetében. A kiíró a versenyeztetés feltételeit úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek és a szabályszerűen, időben benyújtott ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.

(2) Minden ajánlattevőnek joga van a kiíró által rendelkezésre bocsátott valamennyi információhoz hozzáférni. Ennek keretében az ajánlattevő számára – lehetőség szerint – hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot, és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy az ajánlattevőnek lehetősége nyíljon megalapozott ajánlattételre.

16. § (1) A versenyeztetési eljárás nyertese az, aki a kiírásban foglalt szempontoknak, illetve az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek figyelembevételével összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette (legjobb ajánlattevő).

(2) A versenyeztetési eljárás eredményére vonatkozó döntést az elbírálást követő 30 napon belül kell meghozni, és azt követő legfeljebb 15 napon belül írásban kell közölni valamennyi ajánlattevővel.

(3) A versenyeztetési eljárás alapján megkötendő szerződés tartalmát a közzétett feltételek, illetve a legjobb ajánlattevő ajánlata alapján kell kialakítani. A szerződést az ajánlat elbírálásáról történt értesítéstől számított lehető legrövidebb időn belül, az ajánlati kötöttség időtartama alatt kell megkötni.

(4) A szerződésben szerepeltetni kell az Önkormányzat érdekeit szolgáló kikötéseket, a teljesítés megkövetelt biztosítékait és a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket, a szerződésszerű teljesítés ellenőrizhetőségét és a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén alkalmazható szankciókat.

(5) Ha a versenyeztetési eljárás nyertesével a szerződés megkötése a szerződéskötésre nyitva álló határidőben meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a legjobb ajánlattevő a szerződés létrejöttéhez, vagy hatálybalépéséhez szükséges feltételeket – az előírt módon és időben - nem teljesíti, úgy (ha a kiírás erre lehetőséget adott) a kiíró jogosult a soron következő helyre rangsorolt ajánlattevővel azonos feltételek mellett szerződést kötni, ha a versenyeztetési eljárás eredményéről hozott döntéstől számított 3 hónap még nem telt el.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 36.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében

„36. § (1) Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

...

b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;”

Ezen törvény 36.§ (2) bekezdésére tekintettel az önkormányzat megkereséssel fordul a mezőgazdasági igazgatási szerv felé az igazolás kiadása végett.

„(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés hatályosságához az e törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.”

Az igazolás birtokában a földterületre kötött szerződést nem kell a mezőgazdasági igazgatási szervvel jóváhagyni, így az közvetlenül megköthető a pályázat nyertesével.

Sall Csaba ingatlanvagyon értékelőtől kért értékbecslés alapján a Hegymagas 011/30. helyrajzi számú ingatlan értéke 2.757.000 Ft , A Hegymagas 011/37 helyrajzi számú ingatlan értéke 2.481.000 Ft. Figyelembe véve a 2018 évben meghatározott 2.000.000 Ft összegű vételárat a szomszédos ingatlanok vonatkozásában, illetve az ingatlanpiacon bekövetkezett változásokat a meghatározott értékek véleményünk szerint jelentős elmaradást mutatnak.

Fentiek alapján, az előterjesztés mellékleteként meghatározásra került egy pályázati kiírás is, melynek megismerését és esetleges módosítását követően a képviselő-testületnek szükséges dönteni annak esetleges elfogadásáról, az ingatlanok értékesítésének előírásairól.

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

HATÁROZATI JAVASLAT
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023. (IX.13.) határozata

Hegymagas 011/30 és 011/37. helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Hegymagas 011/30 és 011/37 helyrajzi számú (külterületi, művelési ágát tekintve szántó megnevezésű) lakótelkek ismételt értékesítését határozza el az alábbiak szerint:
 - 1.1. A lakótelkek vételára Ft/telek. A vételár tartalmazza a telken lévő víz, szennyvízcsatorna, villany, gáz csatlakozási lehetőséget. A közműcsatlakozásért a szolgáltatónak fizetendő díjat a vevőnek kell megfizetni.
 - 1.2. Beépítési kötelezettség:év, mely kötelezettség teljesítéséig az önkormányzat visszavásárlási jogot tart fenn, melynek biztosítására az ingatlannyilvántartásba elidegenítési és terhelési jogot jegyeztet be.
 - 1.3. A telkek vételárát egy összegben szerződéskötéskor kell befizetni az önkormányzat költségvetési számlájára.
 - 1.4. Az önkormányzat a telek vételárából a feltételek fennállása esetében a következő kedvezmények egyikét biztosítja:
 - a. a kisgyermekes családok támogatás céljából gyermekeként Ft kedvezményt biztosít a vevők családjában nevelt - maximum 2 – gyermek után, a gyermek 14 éves koráig.
 - b. hegymagasi állandó lakos vásárlók esetében a vételárból % kedvezményt biztosít.
 - 1.5. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
2. Hegymagas Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a fent rögzítettek figyelembevételével az ingatlanok értékesítésére a határozat mellékletében szereplő pályázati kiírást elfogadja.
3. Hegymagas Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.
4. Hegymagas Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati tárgyalásban kihirdetett eredmény ismeretében a nyertes pályázóval szerződést kössön.

Határidő: azonnal

Felelős: Gyurka Miklósné polgármester