

22.. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

**Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. február 5-i soron következő nyilvános ülésére**

Tárgy: Döntés Badacsonytördemic 044/15. helyrajzi számú ingatlanrész eladási értékéről

Előterjesztő: Horváth Zoltán 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!

Badacsonytördemic Község Önkormányzatának 5/6 tulajdonát képező 044/15. helyrajzi számú, 11.352 m² nagyságú, erdő és út megnevezésű ingatlan értékesítése tárgyában már korábban döntés született. Döntésünkről értesítettük az ingatlant megvásárolni kívánó Demeter Évát is, aki vállalta az ügyletben felmerülő költségek viselését.

Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testületének Badacsonytördemic Község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) és szabályozási terv jóváhagyásáról szóló 4/2005. (VI.1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv az ingatlant Ev jelű, védelmi erdő övezetbe sorolja.

Badacsonytördemic Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2012. (III.1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyon rendelet) 3. mellékletében, az üzleti vagyonában szerepel az ingatlan.

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása a Vagyon rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján:

“5.§ (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 értébecslése, illetve ha rendelkezésre áll, 1 évnél nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értébecslés, ennek felülvizsgált változata,”*

Fentiek alapján értékbecslést kértünk Sall Csabától, akinek az értékbecslése alapján a Badacsonytördemic 044/15 helyrajzi számú ingatlan 5/6 részének értéke 6.433.000 Ft.

A szakértői jelentés az előterjesztés mellékletét képezi, melyet az értékbecslési díj számlájával együtt Demeter Évának is megküldtünk.

A Vagyon rendelet 23-24 §-a szerint:

„23.§ (1) A vagyontárgyak elidegenítésénél, illetve hasznosításánál fizetési eszközként az önkormányzat pénzt, illetve külön képviselő-testületi jóváhagyással csereingatlant, vagy értékpapírt fogadhat el.

(2) Részletfizetést, fizetési haladékot, ha az ügylet értéke a nettó 100.000,-Ft-ot meghaladja, csak a Képviselő-testület adhat.

24.§ Az önkormányzati vagyontárgyak közül az ingatlanvagyon értékesítése esetén be kell szerezni a Magyar Állam elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát.”

A Vagyon rendelet 26 §-a értelmében:

„26. §

(1) Az önkormányzati vagyon megszerzése, elidegenítése vagy hasznosítása kérelemre, vagy hivatalból indulhat.

(2) Az önkormányzati vagyon elidegenítése és hasznosítása pályázati eljárás útján történik. A pályázati kiírás feltételeit a vagyon hasznosításának eldöntésére jogosult szerv, a vagyonkezelő, vagy a tulajdonos nevében és képviselőtestületében eljáró (a Képviselő-testület, vagy a polgármester) határozza meg.

(3) A Képviselő-testület a kiírás jogosultságát bármely, a testület által egyszerűnek ítélt ügyben, egyedi határozattal, általában az alapvető ügyleti feltételek meghatározásával a polgármesterre ruházhatja át

(4) Állampolgárok és a gazdálkodó szervezetek kezdeményezése alapján induló pályáztatás esetén a kezdeményező hasznosítási ötletének védelmét – kérelmére – biztosítani kell. Két egyforma, azonos értékű pályázat benyújtásakor az értékelést a kiírás szabályainak megfelelően kell végezni.”

A Vagyon rendelet 28.§ (1)-(2) bekezdése kimondja:

„28.§ (1) Önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni csak nyilvános pályázati eljárás útján, a legjobb érvényes ajánlatot tevő részére lehet. A pályázati eljárás alkalmazása kötelező, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 2.000.000,- Forintot meghaladja.

(2) A pályázati kiírás lehet eseti, lehet változatlan feltételekkel ismételt, és lehet folyamatos határidejű pályázati kiírás.”

A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell (értelmszerűen):

- az elidegenítési ár alsó határát, vagy vételi ajánlat kérést (pályázati tárgyalás), elidegenítésnél, bérletnél, használatnál az elbírálás rendjét, a vételár megfizetés módját, a vételárból érvényesített, vagy érvényesíthető kedvezményeket, támogatások feltételeit,
- helyiség (telek) címét, helyrajzi számát, az alapterület nagyságát, műszaki jellemzőket, ingatlanra vonatkozó tulajdonosi (vagyonkezelői) jogosultságot, ajánlott vagy kötelező funkciót, ajánlott vagy kötelező tevékenységi kört vagy üzletkört,
- szükséges esetben bánatpénz kikötését,
- felhívást arra vonatkozó nyilatkozat tételre, hogy a pályázati kiírásban foglalt feltételeket a pályázó tudomásul veszi és elfogadja,

- tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a zárt borítékos eljárás esetén a nyertes kiválasztása milyen szempontok szerint történik,
- felhívást a pályázati ajánlat benyújtásának tartalmi feltételeire, helyére és idejére,
- a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- a pályázati anyag díjazás ellenében történő átvétele lehetőségét (esetenként),
- az elbírálás szempontjait.

A pályázatot írásban kell benyújtani.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét, személyi adatait, címét,
- hozzájárulását a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez,
- a pályázó jelenlegi tevékenységének megnevezését, a tervezett tevékenységét, a tervezett felhasználás célját, nyilatkozatát a pályázati feltételekre és azok elfogadására,
- nyilatkozatokat arra, hogy nincs köztartozása (vám, jövedék, állami, önkormányzati adó tartozása, állami pénzügyi alapokkal, állami célú irányzatokkal kapcsolatos köztartozása), valamint nincs Badacsonytördemic Község Önkormányzatától bérlet vagy használt ingatlanra vonatkozó bérleti vagy használati díj tartozása, szerződés csak azzal köthető, aki a fenti igazolásokat a szerződés-kötést megelőzően benyújtja,
- a tevékenység végzésére jogosító engedélyek (cégbejegyzés, cégbírósági igazolás) hiteles másolatát, vállalkozói igazolvány bemutatását, vagy hiteles másolatát, továbbá, ha a tevékenység végzése engedélyhez kötött, a tevékenység végzésére feljogosító engedély hiteles másolatát,
- ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges cégkivonatot, aláírási címpéldány eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányát, a szerződés-kötést megelőzően.

Ingatlan elidegenítése esetén az szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, aki legkedvezőbb vételárat ajánlja. Ettől eltérni akkor lehet, ha egyéb szempontokra is figyelemmel összességében gazdaságilag és településpolitikailag előnyösebb ajánlat is érkezett.

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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2024. 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.”

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

Tájékoztatom tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: föld tv.) 5. § 17. pontja értelmében „*mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.*”

Fentiekre való tekintettel és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, 1. § (1) – (2) bekezdése alapján:

„*§ (1) E rendelet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) meghatározott mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld, valamint tanya (a továbbiakban együtt: föld) eladása, illetve haszonbérbe adása esetén a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog, továbbá a törvényen alapuló előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi, illetve a haszonbérleti szerződésnek a jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlésének részletes szabályait állapítja meg.*

(2) E rendeletben meghatározott eljárása során a jegyző hatósági hatáskört nem gyakorol.”

Az önkormányzati tulajdonban lévő termőföld értékesítése esetén a föld tv. 36.§ (1) bekezdés b) pontja alapján „*nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez*”, de ettől függetlenül kifüggesztés köteles és elővásárlási jognyilatkozatot is tehet rá az erre jogosult. Erre vonatkozóan eljárás jogilag a jegyző a föld tv. 22.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint jár el.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (II. 5.) határozata

Döntés Badacsonytördemic 044/15. helyrajzi számú ingatlanrész eladási értékéről

1. Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Badacsonytördemic 044/15 helyrajzi számú (külterületi, művelési ágát tekintve erdő és út megnevezésű), 11.352 m² nagyságú, terület 5/6 tulajdoni hányadának értékesítésére pályázatot ír ki az alábbiak szerint:
 - 1.1. A terület vételára Ft/m².

- 1.2. A telkek vételárát egy összegben szerződéskötéskor kell befizetni az önkormányzat költségvetési számlájára.
- 1.3. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
2. Badacsonytördemic Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a fent rögzítettek figyelembevételével az ingatlanok értékesítésére a határozat mellékletében szereplő pályázati kiírást elfogadja.
3. Badacsonytördemic Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.
4. Badacsonytördemic Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati tárgyalásban kihirdetett eredmény ismeretében a nyertes pályázóval szerződést kössön és a vonatkozó törvény és szerződés alapján a szerződés kifüggesztését kezdeményezze.

Badacsonytördemic, 2024. január 31.

Horváth Zoltán
polgármester