

14,

ELŐTERJESZTÉS
Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete
részére

Tárgy: Az Ipari Park területén való ingatlanok értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Eogen Hungary Kft. ügyvezetője Nagy Miklós Úr az alábbi tartalmú levéllel kereste meg Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testületét:

„Az Eogen Hungary Kft. és a Biogazprom Kft. együttműködésével beruházás megkezdését tervezzük az Orosházi Ipari Park területén. A beruházás keretében 1 ha területen napelem tartószerkezet gyártócsarnok kiépítését tervezzük, az üzem igényeit ellátó napelem kapacitások kiépítésével. A többi megvásárlásra kerülő területen szintén 1 ha méretű telkek kialakítását tervezzük, napelemes kiserőművek kiépítése céljából. Távlati terveinkben szerepel energiaigényes gyártókapacitások telepítése részben a napelem rendszerek helyére épített csarnokokban. Amennyiben ezek a fejlesztések megvalósulnak, a korábban telepített napelemeket a gyártócsarnokok tetejére szereljük át.

Az általunk tervezett fejlesztéseknek kiemelten jó lehetőséget biztosít a helyben elérhető hálózati kapacitások megléte, melynek lekötése már megtörtént.

Beruházásunk a település részére helyi adó megfizetését biztosítja, emellett pedig a helyi vállalkozók és munkavállalók részére biztosít lehetőséget az üzemekben való munkára és a napelemparkok fenntartási feladataiban való részvételre. A cégekben elérhető TAO keretet is felajánljuk a helyi sportegyesületek részére.

Amennyiben támogató döntés születik készek vagyunk azonnal szerződést kötni. A vásárlást a Bay Solar Kft. projektcégünk nevében kívánjuk végrehajtani. Ennek a cégnek a megvásárláshoz kapcsolódó cégbírósági bejegyzés jelenleg folyamatban van.”

A kérelem teljesítésének lehetősége megvizsgálásra került, amely kapcsán az alábbiak állapíthatók meg.

A Vagyonrendelet 33. § f) pontja kimondja, hogy az ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Azon önkormányzati tulajdonban lévő és az Orosházi Ipari Parkban található területek, amelyek az értékesítés kapcsán relevánsak, az alábbi ingatlanok:

a) Orosháza belterület 2436/7 hrsz., kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2 ha 9352 m²,

b) Orosháza belterület 2436/23 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 1 ha 6767 m²,

- c) Orosháza belterület 2436/37 hrsz., kivett beépítetlen terület művelési ágú, 1 ha 4769 m²,
- d) Orosháza belterület 2436/38 hrsz., kivett beépítetlen terület művelési ágú, 4 ha 3705 m²

1.) Értékbecslés:

Az értékesítés kérdésében való döntéshozatal érdekében a **Vagyonrendelet szabályainak megfelelően** megrendeltük a tárgybeli ingatlanok **értékbecslését**.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) az értékbecslésről az alábbiak szerint rendelkezik:

„13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonyilvántartásban feltüntetett érték.

(2) Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:

...

b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) 6 hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték...”

Az elkészült értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Irodáján a II. emelet 11. irodában. A független értékbecslő az ingatlanok forgalmi értékét az alábbi összegekben állapította meg:

- 2436/7 hrsz- ú ingatlan (29352 m²) esetében 25.600.000,-Ft + ÁFA összegben,
- 2436/23 hrsz- ú ingatlan (16767 m²) esetében 14.700.000,-Ft + ÁFA összegben,
- 2436/37 hrsz- ú ingatlan (14769 m²) esetében 12.900.000,-Ft + ÁFA összegben,
- 2436/38 hrsz- ú ingatlan (43705 m²) esetében 38.100.000,-Ft + ÁFA összegben.

2.) Államot megillető elővásárlási jog:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog** illeti meg.” E rendelkezés alól kivételt állapít meg az Nvtv. 14. § (4) bekezdése miszerint: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fent említett joghely szerinti értékhatár 5.000.000,- Ft. (Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja szerint 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2017. évben 25,0 millió

forint egyedi bruttó forgalmi érték.) A hivatkozott jogszabályra tekintettel az elővásárlási jogot érvényesíteni kell értékesítés esetén.

3.) Elővásárlási jog gyakorlása:

A Magyar Államot megillető elővásárlási jogot az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján az Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja, amely a szerződés megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozhat, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával a Magyar Állam nevében. A 35 napos határidőt a szerződés postai küldeményként történő feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő, azaz amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőben nem tesz elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben úgy kell tekinteni, hogy lemondott az elővásárlási jogáról. A Magyar Állam az elővásárlási jogát a szerződésben foglalt feltételekkel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott formai és tartalmi elemekkel ellátott (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas) nyilatkozattal gyakorolhatja a szerződésben foglalt vételáron a vételár Eladó részére történő egyidejű megfizetésével. Abban az esetben ha az MNV Zrt. az elővásárlási jogát gyakorolja, úgy az adásvételi szerződés eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, amely esetben Eladó Vevő által megfizetett vételárat 30 napon belül köteles visszautalni Vevő bankszámlájára.

4.) Önkormányzati vagyon elidegenítésének feltétele:

A Vagyonrendelet 15. § (1) és (3) szerint:

„(1) A költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyon elidegeníteni, megterhelni, használatba- bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.

(3) A versenyeztetés megvalósulhat pályázati eljárás, ajánlatkérés, továbbá ingatlan- és ingó vagyon tekintetében árverés útján.”

Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja szerint 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2017. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

4.a.) Árverés:

A vagyonrendelet szabályainak megfelelően, így a 2436/7 hrsz-ú ingatlan és a 2436/38 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kizárólag versenyeztetés útján kerülhet sor, amelynek formájára javaslom az árverést. A Vagyonrendelet 24-32. §-ai tartalmazzák az árverés kiírásának és lebonyolításának szabályait.

4.b.) Bay Solar Projekt Kft. részére értékesítésre kijelölés:

A 2436/23 hrsz- ú ingatlan, valamint a 2436/37 hrsz- ú ingatlan esetében, tekintettel arra, hogy a vagyonrendelet alapján nem áll fenn versenyeztetési kötelezettség, javaslom az ingatlanok Bay Solar Projekt Kft. részére való értékesítésre kijelölését.

Az ingatlan értékesítése kapcsán kiemelendő, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 1. § (2) bekezdés a) pont értelmében az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő dolgok a nemzeti vagyon körébe tartoznak, továbbá az Nvtv. 13. § (2) bekezdés előírja, hogy: „A nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

Az Eogen Hungary Kft. jelezte, hogy a vásárlást a Bay Solar Projekt Kft. projektcégük nevében kívánja végrehajtani és ennek a cégnek a megvásárláshoz kapcsolódó cégbírósági bejegyzés jelenleg folyamatban van.

A fent hivatkozott jogszabálynak megfelelően értékesíteni kizárólag átlátható szervezet részére lehet, így az értékesítésre kijelölés kizárólag a Bay Solar Projekt Kft-ben történt tulajdonosváltás bejegyzését követően és az átláthatósági nyilatkozat megtétele után kerülhet sor.

A Vagyonrendelet 32/A §-a tartalmazza az ingatlan kijelöléssel történő értékesítésének egyes szabályait. Az Eogen Hungary Kft. a Vagyonrendeletben előírt nyilatkozatot megtette a költségek vállalásáról.

5.) Keret-biztosítéki jelzálog:

A 2436/7 és a 2436/23 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban utalni szükséges Orosháza Város Önkormányzatának a 274/2011 (X.21.) K.t számú határozatára, amely alapján 2011. november 02. napján keret-biztosítéki jelzálogszerződést kötött az Önkormányzat az OTP Bank Nyrt-vel. Ezen megállapodásban a fenti ingatlanokra is biztosíték került megjelölésre, így a zálogjoggal terheltég megszüntetése indokolt az értékesítést megelőzően, amelyhez az OTP Bank Nyrt. törlési engedélye szükséges, amelyet kérelmünkre kiállít a pénzügyintézet. Az OTP Bank Nyrt. előzetesen akként nyilatkozott, hogy a nevezett ingatlanokat a keret-biztosítéki jelzálogszerződésből külön fedezet nyújtása nélkül kiengedi.

A Vagyonrendelet 14.§ (2) bekezdése értelmében a vagyontárgy hasznosítására csak akkor lehet versenyeztetési eljárást indítani, ha a hasznosításnak nincs akadálya (ténylegesen létezik, per-, igény- és tehermentes) és az eljárás befejezéseként a szerződés határidőben megköthető.

6.) Vételár:

A Vagyonrendelet alapján az elidegenítésre minimum a forgalmi értékbecslésben meghatározott értéken kerülhet sor. A döntés során magasabb ár is megállapítható (13.§ (3)). Az ingatlanok vételárára a Kft. az alábbi összeget jelölte meg:

- a 2436/23 hrsz-ú ingatlan esetében 15.090.300,-Ft+ÁFA (értékbecslés: 14.700.000,-Ft + ÁFA)
- a 2436/37 hrsz-ú ingatlan esetében 13.292.100,-Ft+ÁFA (értékbecslés: 12.900.000,-Ft + ÁFA)

Kérjük, a tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a határozati javaslatokat.

I.
Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1) kijelöli értékesítésre Orosháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő Orosháza belterület 2436/23 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megjelölésű, 16767 m² területű és 2436/37 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megjelölésű, 14769 m² területű ingatlanjait - a cégbírósági bejegyzését és átláthatósági nyilatkozattételt követően – a Bay Solar Projekt Kft. (Cg. 15-09-084062) részére.
- 2) a 1. pontban meghatározott ingatlanok vételárát a 2436/23 hrsz-ú ingatlan esetében 15.090.300,-Ft + ÁFA és a 2436/37 hrsz-ú ingatlan esetében 13.292.100,-Ft+ÁFA összegben határozza meg.
- 3) felhatalmazza a polgármestert az értékesítésekkel kapcsolatos eljárások – különösen az állami elővásárlási jog gyakorlásának biztosítása, valamint a 2436/23 hrsz-ú ingatlanon lévő az OTP Bank Nyrt.- nél bejegyzett zálogjog törlése – lefolytatására és az adásvételi szerződések megkötésére.

Végrehajtásért Felelős:

Barák Anita mb. irodavezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért,

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző az adásvételi szerződés előkészítéséért,

Godár Andrea irodavezető a pénzügyi engedélyezési eljárás lefolytatásáért,

Dávid Zoltán polgármester az adásvételi szerződés aláírásáért.

Határidő: értelem szerint

II.
Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) kijelöli árverés útján történő értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő Orosháza belterület 2436/7 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megjelölésű, 29352 m² területű és 2436/38 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 43705 m² területű ingatlanokat.
- 2.) a 1. pontban meghatározott ingatlanok kikiáltási árát 2436/7 hrsz-ú ingatlan esetében 26.416.800,-Ft + ÁFA és a 2436/38 hrsz-ú ingatlan esetében 39.334.500,-Ft +ÁFA összegben határozza meg.

- 3.) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását, azzal a kitételrel, hogy az árverés kiírásakor az árverési előleg összegét a kikiáltási ár 30%-ában határozza meg. Az eljárás a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés figyelembe vételével kerül lefolytatásra.
- 4.) felhatalmazza a polgármestert az értékesítésekkel kapcsolatos eljárások - különösen az OTP Bank Nyrt.- nél bejegyzett zálogjog törlése, állami elővásárlási jog gyakorlása tárgyában – lefolytatására és az adásvételi szerződések megkötésére.

Végrehajtásért felelős:

Barák Anita mb. irodavezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért,

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző eredményes árverés esetén az adásvételi szerződés előkészítéséért,

Godár Andrea irodavezető a pénzügyi engedélyezési eljárás lefolytatásáért

Dávid Zoltán polgármester az eredményes árverés esetén az adásvételi szerződés aláírásáért.

Határidő: értelem szerint

III.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy Orosháza Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Orosháza, belterület 2436/7 hrsz-ú, 2436/23 hrsz-ú, 2436/37 hrsz-ú, 2436/38 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséből befolyt vételárat Orosháza Város Önkormányzata 2018. évi költségvetésében beruházási tartalékba helyezi.

Végrehajtásért felelős:

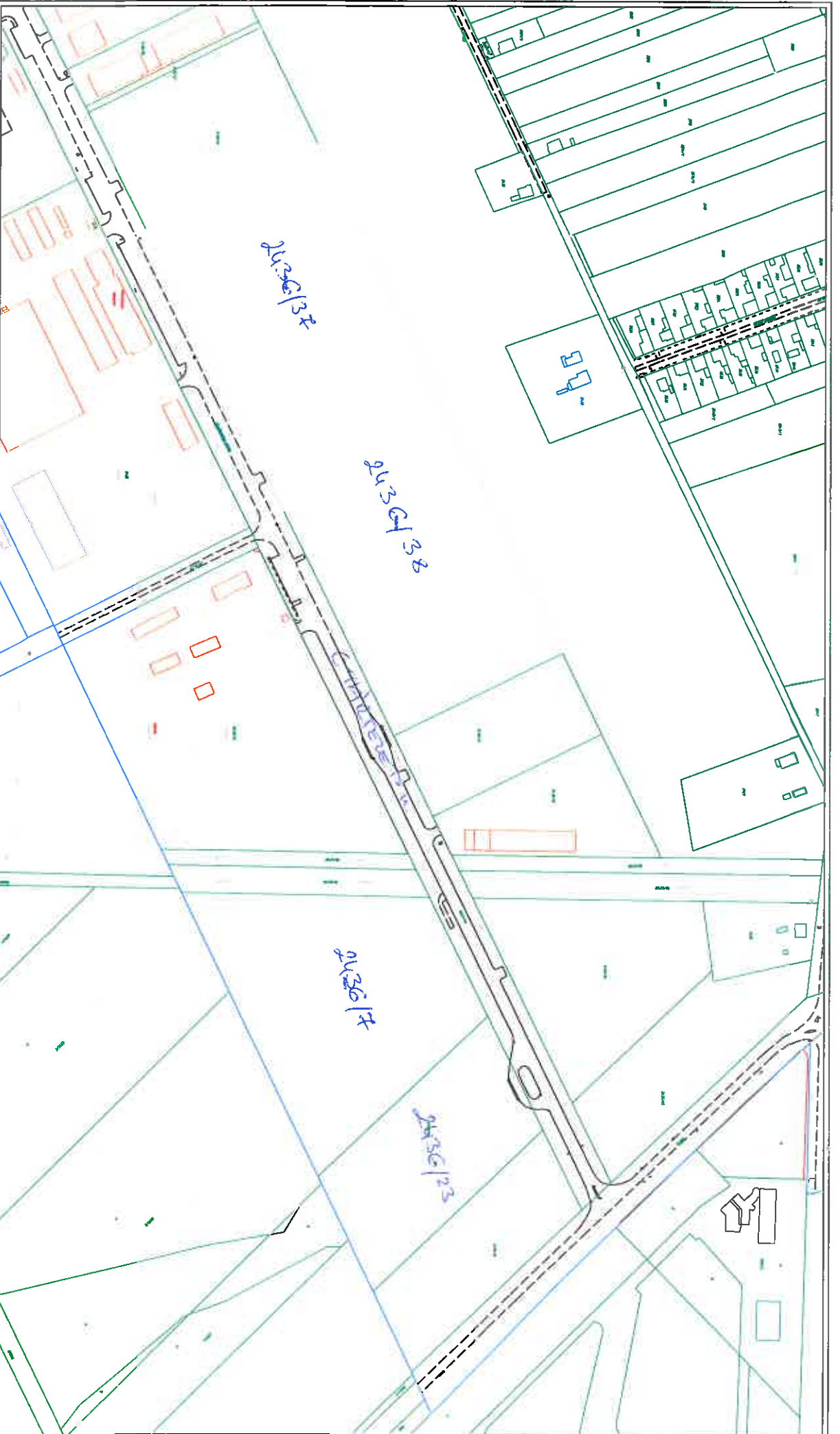
Godár Andrea irodavezető a határozatban foglaltakért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2017. november 28.

Tisztelettel:


Bojtor István
alpolgármester



Készítette: Jankóné Tóth Olga
Dátum: 2017. november 28.
Lapméret: A4 x 1 fekvő
Mégjelzés:

Alap

1 : 4000



Újpesti Polgármesteri Hivatal

