

ELŐTERJESZTÉS

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, Orosháza, 4985/2. hrsz-ú, kivett vásártér terület megjelölésű, 7218 m² területű ingatlan kijelölése értékesítésre

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő belterület 4985/2 hrsz-ú ingatlan a város északi részében, a Csorvási úton a vasút mellett helyezkedik el. A városközponttól 2100 m-re található. Kivett vásártér megjelölésű, 7218 m² területű, közművesített ingatlan besorolása forgalomképes. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31) önkormányzati rendelete szerint Gip-0956 jelű építési övezetbe tartozik a terület, így ott ipari, kereskedelmi, szolgáltató jellegű tevékenység is végezhető. A telek építkezésre alkalmas, tilalom alá nem esik. Az ingatlanon két épület található egy mérlegház és egy WC épület. A mérlegház 151 m² alapterületű, melyben 10 helyiség található, míg a WC épület 12 m² alapterületű, gyenge állapotú épület.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 33. § f) pontja kimondja, hogy az ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Vagyonrendelet 13. § (1), valamint (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonnyilvántartásban 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...”*

Ennek megfelelően megrendeltük az ingatlan értékbecslését, az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke 21.000.000,- Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Irodáján a II. emelet 11. irodában.

A Vagyonrendelet 15. § (3) bekezdése szerint: *„A versenyeztetés megvalósulhat pályázati eljárás, ajánlatkérés, továbbá ingatlan- és ingó vagyon tekintetében árverés útján.”*

Az ingatlan hosszú ideje használaton kívül áll. Telephely bővítés céljából orosházi vállalkozók részéről az ingatlan megvételére érdeklődés mutatkozott. Javasolom annak értékesítésre történő kijelölését. Árverés útján történő versenyeztetést javasolok az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 21.000.000,- Ft + ÁFA

kikiáltási áron. Az árverés kiírásának és lebonyolításának szabályait a Vagyonrendelet 24-32. §-ai tartalmazzák.

Fontos megjegyezni, hogy a vételi ajánlatot tevőknek meg kell felelnie a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 13. § (2) bekezdés szerinti előírásnak, miszerint: „A nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

A 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 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja szerint 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2018. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.) A hivatkozott jogszabályra tekintettel az elővásárlási jogot érvényesíteni kell értékesítés esetén.

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 megkötésétől 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.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) kijelöli árverés útján történő értékesítésre a kizárólagos tulajdonát képező, Orosháza, 4985/2. hrsz-ú, kivett vásártér terület megjelölésű, 7218 m² területű ingatlan,
- 2.) az ingatlan kikiáltási árát az ingatlanforgalmi értékbecslés által megállapított 21.000.000,- Ft + ÁFA forgalmi értéken határozza meg,

- 3.) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet rendelkezései szerinti árverés lefolytatását,
- 4.) felhatalmazza a polgármestert az eredményes árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

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

Határidő: 2019. január 31.

Orosháza, 2018. október 24.

Tisztelettel:


Bojtor István
alpolgármester

