



ELŐTERJESZTÉS
SZUHAKÁLLÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2020. AUGUSZTUS 27-I
MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: SZK/1137-6/2020.

MELLÉKLETEK SZÁMA: - DB

V. NAPIREND

Tárgy: Javaslat a MONIK-TRANSZ Bt. adásvételi ajánlatával kapcsolatos döntéshozatalra.

Előterjesztő:	Dávid István polgármester	A döntés formája: határozat
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	Szavazás módja: egyszerű többség
Melléklet:		

Tisztelt Képviselő-testület!

A MONIK-TRANSZ Bt. képviselője, 2020. augusztus 17-i keltezéssel, megkereséssel fordult az önkormányzat felé, melyben fuvarozó vállalkozás részére, telephely létesítése céljából, az alábbi ingatlanok megvásárlásának lehetősége felől érdeklődött.

Hrsz	ha m ²	Művelési ág	Tulajdoni hányad	Megjegyzés
225	0.970	kivett beépítetlen terület	1/1	-
232	0.1611	kivett beépítetlen terület	154640/200000	további 10 tulajdonos
233	0.1744	kivett lakóház, udvar	1/1	társasház
234	0.1077	kivett lakóház, udvar	1/1	társasház

Az ajánlattal érintett **összterület-nagyság: 5.402 m²**

Az ingatlanok értékesítésére vonatkozó jogszabályi háttér:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény:

„1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a **nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit**, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) **Nemzeti vagyonba tartozik:**

a) az állam vagy a **helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,**

13. § (1) **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.

14.§ (2) 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.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

- a) bérlő;
- b) bérlőtárs;
- c) társbérlő;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a **13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan** értékesítése esetén.

(5) Az **elővásárlási jog gyakorlására** külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás **valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat** vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított **35 napon belül nyilatkozik,** hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

15. § A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.”

A 13.§ (1) bekezdése szerinti értékhatár 2019. évben:

Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (4) bekezdés c. pontja szerint: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben **25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték** képezi.”

A Nemzeti vagyonról szóló törvény 14.§ (4) bekezdése értelmében – tekintettel a 2019. évi költségvetési törvényben rögzített értékhatárra – **az 5.000.000 Ft bruttó egyedi értéket elérő ingatlanok esetén, az államot megilleti az elővásárlási jog,** melynek gyakorlása érdekében, a törvényben meghatározott eljárást le kell folytatni.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól 7/2013. (IV.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) – mely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. 5. § (2) bekezdés b) pontjában, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a 18. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a törvény rendelkezéseinek megfelelően született – a

képviselő-testület hatáskörébe tartoznak az ingatlan vásárlása, cseréje, bérbeadása; **vagyonhasznosításra vonatkozó döntések, értékhatártól függetlenül.** (4.§ (2) bek. b.)

A vagyonrendelet 5.§ (1) bekezdése értelmében, „az önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon tekintetében **5 millió forint értékhatár feletti** vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet.**

A képviselő-testület a vagyontárgyak értékesítése esetén a **vagyontárgy értékét, ingatlanvagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés** alapján állapítja meg. (7.§ (1) bek. a.)

Tájékoztatom továbbá a képviselő-testületet, hogy az érintett ingatlanok vonatkozásában kezdeményezni kell az ingatlan-nyilvántartásban a megváltozó **rendeltetésnek megfelelő művelési ág változtatást a 233 és a 234.** hrsz-ok vonatkozásában. (A 233. hrsz esetében valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges.)

A **233. hrsz** esetében az önkormányzat csak a tulajdoni hányadát értékesítheti, melyre nézve a többi tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlanok összevonására irányuló **telekalakítási eljárásban**, az eljáró hatóság az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. melléklet 4. pontjában rögzített, az építésügyi eljárásokra vonatkozó szakhatósági eljárások során 44. sorában szereplő feltételek fennállására hivatkozással, a vizsgálandó szakkérdések vonatkozásában – a jelenleg hatályos jogszabályi előírások alapján – **szakhatóságként fogja megkeresni a jegyzőt.**

A Korm. rend. 1. melléklet .4.pont 44. sora szerint:

*„Minden villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyköteles építmény építése esetében. A helyi **településrendezési eszközökkel való összhang megállapítása**, valamint annak elbírálása, hogy az építmény vagy tevékenység a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott természetvédelmi követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.”*

Szuhakálló község hatályos **településrendezési terve, Helyi Építési Szabályzata „falusias lakóövezetként (FL-II)”** rendelkezik az érintett belterületi településrészeiről.

A **telepengedély**, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet alapján a gépjárművek tárolása (javítása-, karbantartása) **bejelentéshez kötött tevékenység**, mely során a nyilvántartást végző hatóságnak – jegyző – vizsgálnia kell a rendezési tervnek való megfelelést is.

Fentiekre tekintettel kezdeményezem, hogy a képviselő-testület alakítsa ki álláspontját az adásvételi kezdeményezéssel kapcsolatban.

Szuhakálló, 2020. 08. 17.

Dávid István sk.
polgármester