

E L Ő T E R J E S Z T É S
Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. január 31-i rendkívüli ülésének
5. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés Tóth Tibor tájház vételi ajánlatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tóth Tibor, Bédeg Viktória és/vagy a TOMA-NOBO Kft. megkeresték önkormányzatunkat, hogy a tulajdonunkban álló Szár 460 hrsz.-ú, Szár, Rákóczi Ferenc utca 23. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 4665 m² területű ingatlant meg kívánják vásárolni 15.000.000.- Ft vételár ellenében (1. melléklet).

A megkeresésből nem derül ki egyértelműen, hogy pontosan ki lenne a vevő, mert a kérelem a Tóth Tibor által képviselt TOMA-NOBO Kft. cégkapujáról érkezett, a csatolmányban szereplő levélben azonban magánszemélyek szerepelnek.

A Szár 460 hrsz.-ú műemlék ingatlan az önkormányzat üzleti vagyonába tartozik, jelenleg nem szolgálja kötelező önkormányzati feladatok ellátását.

Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény hatálya alá tartozna, mert az ingatlan beépített és építési teleknek minősül. Az értékesítés tehát ÁFA fizetési kötelezettséget vonna maga után.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) - (2) bekezdése szerint:

„(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.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

A Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben **25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték** képezi.

Az Önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet szerint:

„10. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyont értékesíteni, a vagyon használatát és a hasznosítás jogát átengedni fő szabályként értékbecsléssel megalapozottan, csak versenytárgyalás útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő üzleti vagyont, ha annak értéke a 25 M Ft-ot nem haladja meg, nem kötelező versenytárgyalás útján értékesíteni. Az önkormányzati üzleti vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve bármely módon történő hasznosítása esetén a 30 millió Ft értékhatárt elérő vagy azt meghaladó vagyontárgy esetében csak versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet. A versenyeztetés részletes eljárási rendjét az 1. melléklet tartalmazza.”

Az 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. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése szerint: *„A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”*

A fentiek alapján 5 M Ft értékig nem illeti meg az államot elővásárlási jog. Jelen ingatlan esetében tehát az államot elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlant önkormányzatunk 2021 júliusában vásárolta **24.000.000.- Ft** vételár ellenében, amelyre a fedezetet a központi költségvetés biztosította. A vásárlás célja, a Szári Német Nemzetiségi Önkormányzat támogatásával és együttműködésével, német tájház kialakítása volt.

Az ingatlan vásárlása előtt, 2021 júniusában készített igazságügyi ingatlanszakértői vélemény szerint az ingatlan értéke: **26.500.000.- Ft**.

Az ingatlan megvásárlására önkormányzatunk 19.000.000.- Ft állami költségvetési támogatást kapott, amelyről a támogatói okiratot a Miniszterelnökség nevében eljáró Bethlen Gábor Alapkezelő Zrt. adta ki 2021. július 7-én.

A támogatói okirat 3.4 pontja szerint a támogatásból megvásárolt ingatlan a vásárlástól számított **öt évig** csak a támogató előzetes engedélyével, a támogatási okiratban meghatározott kötelezettségek átvállalásával idegeníthető el.

A vásárláshoz a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Elhagyott ingatlanok közcélra történő megvásárlása – 2020” című pályázati felhívás keretében elnyert 5.000.000.- Ft állami támogatás járult hozzá. A támogatói okirat 2020. november 16-án került kiadásra.


A pályázati kiírás 2.7 pontja szerint: *„A támogatással érintett ingatlanvagyon a beruházás megvalósításától számított **tíz évig** nem terhelhető meg, nem idegeníthető el, és nem adható bérbe kivéve, ha egyedi kérelem alapján a Támogató engedélyt ad rá.”*


A fentiek alapján megállapítható, hogy az ingatlan 2031. július 30-ig nem idegeníthető el. Elidegenítés esetén kötelező a versenyeztetés, az államot pedig elővásárlási jog illeti meg. A vételi ajánlatban meghatározott vételár pedig nem éri el még a 2021. évi vételárat sem.

Az ingatlanon az egész faluközösség érdekében német nemzetiségi tájházat szeretnénk kialakítani, amelyhez a szükséges forrásokat jelenleg is keressük. Javaslom, hogy a megszerzett ingatlan felújításán és ne az eladásán dolgozzunk, ne adjuk fel a tájházzal kapcsolatos elképzeléseinket. Végre, 30 év tétlenség után van tájház, ne kelljen újabb 30 évet várni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan értékesítéséről döntést hozni és a határozati javaslatokat támogatni szíveskedjen.

Szár, 2023. január 31.


Németh Norbert
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) határozata a Szár 460 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában álló, Szár 460 hrsz.-ú, Rákóczi Ferenc utca 23. szám alatti ingatlant nem kívánja értékesíteni.

Határidő: 2023. február 28.

Felelős: Németh Norbert polgármester

Tóth Tibor

1. melléklet



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÍRÁSSAL LÁTTA EL.

AVDH SIGN



Azonosító: EPAPIR-20221107-6707

Küldő		Dátum:	2022.11.07
Viselt név:	TÓTH TIBOR	Hivatkozási szám:	
Születési név:	TÓTH TIBOR	Azonosító:	EPAPIR-20221107-6707
Anyja neve:		Témacsoport azonosító:	EGYEB
Születési hely:		Témacsoport neve:	Egyéb
Születési idő:		Ügytípus azonosító:	EGYEB_UGY
Nem természetes személy neve:	TOMA-NOBO Kft.	Ügytípus neve:	Egyéb
Nem természetes személy adószáma:	24788845		

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Ért.: 2022 NOV 07	Szám: 22/3804
Ért.:	Szám:
Ür.:	Mell.:

Címzett

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
2066, Szár
Rákóczi utca 68

Tárgy:

Vételi ajánlat

Tisztelt Polgármester úr, tisztelt Képviselő Testület!

Mellékelten küldöm a Szár, Rákóczi u. 23 szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatomat.

Bízva pozitív elbírálásukban!

Tisztelettel:

Tóth Tibor

ügyvezető

TOMA NOBO KFT

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
TOMA_NOBO_Kft_ _Ingatlan_vasárlási_ ajanlat.pdf	330.4 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	6C611D115D7196D E1102CB1A1DC1C 1004C301B3488B2 F9871E4C862F476 FD245

Tóth Tibor és Bédeg Viktória
Rákóczi Ferenc utca 25
2066 Szár

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
TÓTH TIBOR ÉS BÉDEG VIKTÓRIA
AVDH SIGN
2022.11.07
Adósz.: 24788845-2-07



Ingtalan vételi ajánlat

Tisztelt Szári Önkormányzat,

Tisztelt Polgármester Úr és Tisztelt képviselőtestület,

Mint azt tudják mi az önök tulajdonában álló 23. Szám alatti ház -lehendő faluház-szomszédságában élünk. Bizonyára azt is tudják, hogy megvételkor mi is adtunk az előző tulajoknak vásárlási ajánlatot. Akkori ajánlatunk 12.000.000 HUF -azaz tizenkét millió forint- volt. Az önök ajánlata Állami támogatással kedvezőbb volt ezért, természetesen azt választották.

Sajnálattal tapasztaltuk, hogy a házon azóta érdemi javítási munkák nem történtek, sőt a mi oldalunkon talán csak romlott a helyzet. Valamint láttuk a NAV által kifüggesztett javítási munkálatokra való felszólítást, amik ha végül behajtásra kerülnek a megnövekedett rezi költségek mellett súlyos milliókkal fogják terhelni a falu amúgy is szűk költségvetését. – akár még fizetés képtelenné is tehetik a falut. (már ha ez lehetséges)-

Ezúton szeretnénk a vásárlási ajánlatukat megújítani. Ha jól tudjuk a falunak 15.000.000 forintjába került a ház a maradék pedig állami segítségből lett pótolva. A mostani ajánlatunk tehát 15.000.000 ft ami úgy gondoljuk méltányos ár ezét a házért.

Terveink nem sokkal térnek el a faluétól. Az utcafronti részt szeretnénk a lehetőségekhez mérten eredeti formájába visszaállítani, akár egy kisebb falusi kiállítással is (szoba, konyha stb.). A hátsó részen valamint az udvart és a pincét pedig túristák fogadására és kisebb kerti rendezvényekre szertennék kialakítani.

Kérjük legyenek belátóak és vegyék figyelembe, hogy a jelen gazdasági helyzetben a ház felújítása akár éveket- tízéveket- is csúszhat még. Nekünk mint szomszédoknak ezt rossz néznünk, és mégrosszabb mellette élnünk. Bármily szép is volt és lehetne ez a ház sajnos a gondatlan gazdák miatt bátran mondhatom, hogy jelenleg a főutca és ezzel a falu egyik szegényfoltja. Kérjük segítsenek döntésükkel, hogy segíthessünk.

Bízunk pozitív döntésükben és várjuk mielőbbi válaszukat.

Tisztelettel,

Bédeg Viktória és Tóth Tibor.

Szár, 2022.11.07