

E L Ő T E R J E S Z T É S
Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2024. május 28-i rendes ülésének
10. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Zábráczi Mária Hilda, szám alatti lakos 2024. április 15-én érkezett levelében megkereste önkormányzatunkat, hogy a tulajdonukban álló Szár 027/1 hrsz.-ú, 1039 m² terület nagyságú, rét művelési ágú, 3,43 Ak értékű ingatlant meg kívánja vásárolni (**1. melléklet**).

A kérelmező az ingatlant 2024. december 22. napjáig tartó rekreációs célú földhasználati szerződés alapján használja. A kérelmező 500.000.- Ft értékű vételi ajánlatot tett az ingatlanra.

Az ingatlan külterületen a Forrás utca és a Sósi ér között helyezkedik el, a Helyi Építési Szabályzat szerint Má3 (általános mezőgazdasági terület) övezetbe tartozik, ahol épület nem helyezhető el. (**2. melléklet**)

Az ingatlanra az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog van bejegyezve 20 Kv-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózat céljából.

Az ingatlan az önkormányzat forgalomképes, üzleti vagyonába tartozik, értékesítésének nincs jogi akadálya, azonban figyelembe kell venni a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jogokat és eljárási szabályokat.

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 versenyztetés 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. 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 30 M Ft-ot nem haladja meg, nem kötelező versenytárgyalás útján értékesíteni.** Az önkormányzati üzleti vagyon elidegenítése, használathu 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.

(3) Az Önkormányzat a vagyontárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét

- a) ingatlanvagyon és ingó vagyon esetén **legalább a könyv szerinti nyilvántartás alapján,**
- b) vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, illetve ezek felülvizsgált változata alapján,
- c) értékpapír esetén a névérték alapján kell meghatározni.”

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.

Javaslom, hogy amennyiben a képviselő-testület az értékesítés mellett dönt, az értékesítés értékbecslés alapján, versenyeztetés nélkül történjen. Javaslom, hogy az értékbecslés költségviselője a vételi ajánlatot benyújtó személy legyen.

A határozat elfogadásához a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a, és a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2016. (IV.8.) önkormányzati rendeletének 42. § f) pontja lapján minősített többség szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan értékesítésének szándékáról döntést hozni szíveskedjen.

Szár, 2024. május 24.



HATÁROZATI JAVASLAT

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) határozata ingatlan értékesítéséről

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Szár 027/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével, és felhatalmazza a polgármestert (vevő költségviselése esetén) az értékbecslés beszerzésére és az adásvételi szerződés-tervezet képviselő-testület elé terjesztésével.

Határidő: 2024. szeptember 10.

Felelős: polgármester

Dr. Berkovics Gergely jegyző úr

Németh Norbert polgármester úr

Szári Képviselő testület részére

Tisztelt Dr. Berkovics Gergely Jegyző úr !

| SZÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL | |
|-----------------------------------|----------------|
| Ért.: 2024 APR 15 | Szám: 52/905 |
| Ért.: 2024 APR 17 | Szám: 52/542-1 |
| Üf.: Dr. B.G. | Mell.: |

Alulírott Zábráczi Mária Hilda (

szám alatti lakos az alábbi kéressel fordulok Jegyző úrhoz, és a Szári Önkormányzathoz.

A 027/1. hrsz. számú kb. 10 méter széles rét/legelőt 2018.évtől bérelem állattartás céljából, amit a jövőben is erre a célra szeretnék használni.

Az adott helyrajzi számú rét/legelőre szeretnék vételi ajánlatot tenni.

Vételi ajánlatom : 500.000,- Ft

Az OTP rét/legelő árkalkulátor szerint (2023), illetve az interneten értékesített rét/legelő eladási árhoz viszonyítva.

Példa : Jófogás ingatlan

39000 m² 200Ft/m² – Győr-Sopron megye

4382 m² 114 Ft/m² – Bács-Kiskun megye, Tiszakécske

63169 m² 354 Ft/m² – Veszprém megye

Amennyiben az általam fent megjelölt vételi ajánlatomat nem tudják kifogásolják, ebben az esetben kérem tisztelettel értesítsen a vételi ár egyeztetéséről.

Szár, 2024.04.14.

Tisztelettel:

Zábráczi Mária Hilda

Zábráczi Mária Hilda

Mojzsi Terézke
Szerem elkövetni

LU

