



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől

4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.

Telefon/ Fax.: 06 45 470 022

honlap: www.vasarosnameny.hu

E-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

Ügyirat száma: 151/3401- 3/2018.

Készítette: Czirjákné dr. Janovszki Szilvia vagyongazdálkodási és igazgatási ügyintéző/Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

A Mötv. 46. §. (2) bekezdés c) pontja
alapján zárt ülés rendelhető el.

E L Ő T E R J E S Z T É S

- a Képviselő-testülethez -

**Vásárosnamény belterület 4208/33, 4208/34 és 4208/35 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület
megnevezésű 8 893 m² (4208/33 hrsz); 8 360 m² (4208/34 hrsz) és 7 788 m² (4208/35 hrsz) nagyságú
ingatlanok értékesítésére**

(Készült: a Képviselő-testület 2018. április 26-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

2018. április 23-án a KISS B. Invest Vagyonkezelő Kft. (4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 25., adószám: 14519673-2-15) kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez, hogy a Vásárosnamény Város Önkormányzata tulajdonában lévő 4208/33, 4208/34, 4208/35 és 4208/36 hrsz-ú ingatlanokat szeretné megvásárolni.

2012. január 10-én kelt adásvételi szerződéssel a Vásárosnamény belterület 4208/20-31 hrsz-ú ingatlanok a KISS B. Invest Vagyonkezelő Kft. tulajdonába kerültek. A cég képviselője Kiss Zoltán ügyvezető igazgatója kérelmében előadta, hogy az ingatlanok megvásárlásával kereskedelmi tevékenységükön túl mezőgazdasági termékek felvásárlását, feldolgozását, értékesítését szeretnék megvalósítani. Ebből adódóan mezőgazdasági termékek élelmiszer jellegű feldolgozását jelölték ki célként. A termelő üzemek megépítésének engedélyes terveivel, finanszírozásával rendelkeznek.

A megjelölt ingatlanok a valóságban az ipari területen találhatóak.

Az ingatlanok értékbecslését a Belvárosi Ingatlanközvetítő Iroda elvégezte:

- a Vásárosnamény belterület 4208/33 hrsz-ú ingatlant bruttó 4 500 000.- Ft-ban - azaz négymillió-ötszázézer forintban,
- a Vásárosnamény belterület 4208/34 hrsz-ú ingatlant bruttó 4 200 000.- Ft-ban - azaz négymillió-kettőszázézer forintban,
- a Vásárosnamény belterület 4208/35 hrsz-ú ingatlant bruttó 4 000 000.- Ft-ban - azaz négymillió forintban

határozta meg. A megjelölt ingatlanok értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének k) pontja alapján általános forgalmi adóval terhelt.

Vásárosnamény Város Önkormányzata a Vásárosnamény belterület 4208/36 hrsz-ú ingatlant nem kívánja értékesíteni. A Növényi Diverzitás Központtal kötött együttműködési megállapodás szerint az ingatlanon gyümölcsoltványok kerültek telepítésre, mely alapján az önkormányzatot fenntartási kötelezettség terheli.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény, valamint Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012.(III.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) –(2) bekezdései szerint:

„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.

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

Ugyanezen törvény 14. § (2), (4) bekezdései szerint:

„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.

.....

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

A 14. § (4) bekezdéséhez fűzött kommentár:

„A 14. § (4) bekezdésének új rendelkezése alsó értékhatárt állapít meg az elővásárlási jogra vonatkozóan. A módosítás alapján az elővásárlási jog kizárólag az éves költségvetési törvény által megállapított értékhatár 20%-át meghaladó értékű ingatlanok esetében illeti meg a magyar államot.”

Elővásárlási jog tekintetében az értékhatárra vonatkozó rendelkezést Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdése c) pontja határozza meg.

„5. § ...

(5) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

*c) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,
...képezi.”*

Fenti jogszabályok alapján tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az ingatlan vételárnak figyelembevételével a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.

A Rendelet alapján az ingatlan értékét értékbecslés alapján kell meghatározni:

„12. § (1) Az önkormányzat a számviteli nyilvántartásban

- a) ingatlan vagyontól beszerzési (bruttó) értéken,
- b) az ingó vagyontól beszerzési értéken,
- c) értékpapír vagyontól beszerzési értéken,
- d) vagyontkezelésbe adott portfólió vagyontól - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a 6. § (4) bek. d.) pontjába foglalt rendelkezést is figyelembe véve tartja nyilván.

(2) Az önkormányzati vagyontól körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, apportálására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) ingatlan és ingó vagyontól esetén 90 napnál nem régebbi értékbecslés alapján, ha ingó vagyontól esetén a várható érték a 800 000 Ft-ot, ingatlan vagyontól esetén az 1 500 000 Ft-ot meghaladja.”

A becsült értékekre tekintettel az ingatlanokat csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet értékesíteni.

Mindezekre figyelemmel javaslom, hogy a Vásárosnamény belterület 4208/33, 4208/34 és 4208/35 hrsz-ú ingatlanokat a Képviselő-testület értékesítésre jelölje ki és folytasson le licittárgyalásos eljárást.

Előterjesztésem mellékletét képezik a határozati javaslat és az ingatlanok értékelési igazolásai.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (SzMSz) 46. § (2) bekezdésének g) pontjai alapján a Pénzügyi Bizottság, a 47. § (2) bekezdésének i) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékleteit képező határozati javaslatot fogadja el!

Vásárosnamény, 2018. április 24.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018. (IV.26.) önkormányzati határozata

Vásárosnamény belterület 4208/33, 4208/34 és 4208/35 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 8 893 m² (4208/33 hrsz); 8 360 m² (4208/34 hrsz) és 7 788 m² (4208/35 hrsz) nagyságú ingatlanok értékesítéséről

A Képviselő-testület:

„A” változat

- 1) **Elhatározza**, hogy a Vásárosnamény belterület 4208/33, 4208/34 és 4208/35 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 8 893 m² (4208/33 hrsz); 8 360 m² (4208/34 hrsz) és 7 788 m² (4208/35 hrsz) nagyságú ingatlanokat értékesítésre kijelöli.
- 2) Az ingatlanok vételárát 4208/33 hrsz - bruttó 4 500 000.- Ft, azaz négymillió-ötszázezer forint, 4208/34 hrsz - bruttó 4 200 000.- Ft, azaz négymillió-kettőszázezer forint, 4208/35 hrsz - bruttó 4 000 000.- Ft, azaz négymillió forint összegben határozza meg.
- 3) **Tudomásul veszi**, hogy az ingatlanok értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének k) pontja alapján nem adómentes.
- 4) **Felkéri** a Polgármestert, hogy az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást a vagyongazdálkodási ügyintéző útján tegye közzé.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2018. április 27.

„B” változat

Nem jelöli ki értékesítésre a Vásárosnamény belterület 4208/33, 4208/34 és 4208/35 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) Irattár.

Ellenőrizte.....
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelelnek.

Vásárosnamény, 2018. április 24.



.....
Dr. Szilágyi Péter jegyző

ut.: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.



06-43/ 472-330
06-20/ 9-504-874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon Vásárosnamény Város Önkormányzat Polgármestere kérésére elkészítettem a Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény Tamási Áron utca 1.sz 1/1 tulajdonát képező Vásárosnamény belterület 4208/33 hrsz. . művelési ágból kivett megnevezésű ingatlan értékbecslését

Az értékelést az ide vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján végeztem. Ezek szerint a

tárgyi ingatlanok együttes forgalmi értéke

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

4.500000

azaz **Négymillió ötszázezer 00/100 Ft**


ÁFÁS /Bruttó/

tehermentes

VAGYONÉRTÉKET képvisel.

Vásárosnamény, 2018.04.23...

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecslő
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 34.
Adószám: B1505574-1-75


Maklári Zoltán
ingatlan értékbecslő
(Ny.sz.: 132/2002)
OISZ: 397/2003

U.: Maklári Zoltán 4800 Vásárosnamény Szabadság tér 34.		 06-43/ 472-530 06-20/ 9-504-874
INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA		

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon Vásárosnamény Város Önkormányzat Polgármestere kérésére elkészítettem a Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény Tamási Áron utca 1.sz 1/1 tulajdonát képező Vásárosnamény belterület 4208/34 hrsz. . művelési ágból kivett megnevezésű ingatlan értékbecslését

Az értékelést az ide vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján végeztem. Ezek szerint a

tárgyi ingatlanok együttes forgalmi értéke

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

4.200000

azaz **Négymillió kettőszázezer 00/100 Ft**


ÁFÁS /Bruttó/

tehermentes

VAGYONÉRTÉKET képvisel.

Vásárosnamény, 2018.04.23...

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecslő
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 34.
Adószám: 81595574-1-006


Maklári Zoltán
ingatlan értékbecslő
(Ny.sz.: 132/2002)
OISZ: 397/2003

Ut.: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.



06-43/ 472-530
06-20/ 9-504-874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Vásárosnamény Város Önkormányzat Polgármestere** kérésére elkészítettem a **Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény Tamási Áron utca 1.sz 1/1 tulajdonát képező Vásárosnamény belterület 4208/35 hrsz. . művelési ágból kivett megnevezésű ingatlan értékbecslését**

Az értékelést az ide vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján végeztem. Ezek szerint a

tárgyi ingatlanok együttes forgalmi értéke

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

4.000000

azaz **Négymillió 00/100 Ft**


ÁFÁS /Bruttó/

tehermentes

VAGYONÉRTÉKET képvisel.

Vásárosnamény, 2018.04.23...

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecslő
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 34.
Adószám: 81507572-1-02


Maklári Zoltán
ingatlan értékbecslő
(Ny.sz.: 132/2002)
OISZ: 397/2003