

8. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 28. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy:	Döntés Kisapáti 1007/2. helyrajzi számú ingatlan értékesítése tárgyában
Előterjesztő: Kiss Imre polgármester	
	aláírás
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző	
	aláírás
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:	
	Tóthné dr. Titz Éva jegyző
Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:	Szente Miklósné pénzügyi ügyintéző
A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:	Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Kisapáti Község Önkormányzatát megkereste Kovács Tibor (8284 Kisapáti, Kisapáti-hegy 909. hrsz), hogy az önkormányzat tulajdonában lévő, Kisapáti külterület 1007/2 helyrajzi szám alatti, 2208 m² nagyságú erdő megnevezésű ingatlant meg kívánja vásárolni.

A terület Kisapáti Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 7/2006. (IV. 20.) rendelete alapján „Ev” övezeti jelű, beépítésre nem szánt védelmi erdő területébe sorolt, ahol épületet elhelyezni nem szabad, az erdőt kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.

Kisapáti Község Önkormányzat Képviselő- testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 7/2013. (VI. 8.) rendelete (a továbbiakban: Vagyon rendelet) alapján, mint üzleti vagyon került meghatározásra az ingatlan.

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása a Vagyon rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján:

“5. § (1) Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése és megterhelése esetén a vagyontárgy értékét:

a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése, illetve ha rendelkezésre áll, 1 évnél nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értékbecslés, ennek felülvizsgált változata, alapján veszi figyelembe.”

Sall Csaba ingatlanvagyon értékelőtől kért értékbecslés alapján a Kisapáti 1007/2 helyrajzi számú ingatlan értéke 547.600 Ft.

„26. §

(1) Az önkormányzati vagyon megszerzése, elidegenítése vagy hasznosítása kérelemre, vagy hivatalból indulhat.

(2) Az önkormányzati vagyon elidegenítése és hasznosítása **pályázati eljárás útján történik**. A pályázati kiírás feltételeit a vagyon hasznosításának eldöntésére jogosult szerv, a vagyonkezelő, vagy a tulajdonos nevében és képviselőjeként eljáró (a Képviselő-testület, vagy a polgármester) határozza meg.

(3) A Képviselő-testület a kiírás jogosultságát bármely, a testület által egyszerűnek ítélt ügyben, egyedi határozattal, általában az alapvető üzleti feltételek meghatározásával a polgármesterre ruházhatja át.

(4) **Állampolgárok és a gazdálkodó szervezetek kezdeményezése alapján induló pályáztatás** esetén a kezdeményező hasznosítási ötletének védelmét – kérelmére – biztosítani kell. Két egyforma, azonos értékű pályázat benyújtásakor az értékelést a kiírás szabályainak megfelelően kell végezni.”

A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell (értelmszerűen):

- az elidegenítési ár alsó határát, vagy vételi ajánlat kérést (pályázati tárgyalás), elidegenítésnél, bérletnél, használatnál az elbírálás rendjét, a vételár megfizetés módját, a vételárból érvényesített, vagy érvényesíthető kedvezményeket, támogatások feltételeit,
- helyiség (telek) címét, helyrajzi számát, az alapterület nagyságát, műszaki jellemzőket, ingatlanra vonatkozó tulajdonosi (vagyonkezelői) jogosultságot, ajánlott vagy kötelező funkciót, ajánlott vagy kötelező tevékenységi kört vagy üzletkört,
- szükséges esetben bánatpénz kikötését,
- felhívást arra vonatkozó nyilatkozat tételre, hogy a pályázati kiírásban foglalt feltételeket a pályázó tudomásul veszi és elfogadja,
- tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a zárt borítékos eljárás esetén a nyertes kiválasztása milyen szempontok szerint történik,
- felhívást a pályázati ajánlat benyújtásának tartalmi feltételeire, helyére és idejére,
- a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- a pályázati anyag díjazás ellenében történő átvétele lehetőségét (esetenként),
- az elbírálás szempontjait.

A pályázatot írásban kell benyújtani.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

a pályázó nevét, személyi adatait, címét,

- hozzájárulását a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez,
- a pályázó jelenlegi tevékenységének megnevezését, a tervezett tevékenységét, a tervezett felhasználás célját, nyilatkozatát a pályázati feltételekre és azok elfogadására,
- nyilatkozatokat arra, hogy nincs köztartozása (vám, jövedék, állami, önkormányzati adó tartozása, állami pénzügyi alapokkal, állami célelőirányzatokkal kapcsolatos köztartozása), valamint nincs Kisapáti Község Önkormányzatától bérlet vagy használt ingatlanra vonatkozó bérleti vagy használati díj tartozása, szerződés csak azzal köthető, aki a fenti igazolásokat a szerződés-kötést megelőzően benyújtja,
- a tevékenység végzésére jogosító engedélyek (cégbírási igazolás) hiteles másolatát, vállalkozói igazolvány bemutatását, vagy hiteles másolatát, továbbá, ha a tevékenység végzése engedélyhez kötött, a tevékenység végzésére feljogosító engedély hiteles másolatát,
- ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges cégkivonat, aláírási címpéldány eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányát, a szerződés-kötést megelőzően.

Ingatlan elidegenítése esetén az szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, aki legkedvezőbb vételárat ajánlja. Ettől eltérni akkor lehet, ha egyéb szempontokra is figyelemmel összességében gazdaságilag és településpolitikailag előnyösebb ajánlat is érkezett. Ingatlan bérbeadására kiírt pályázat esetén, ha az kétszer eredménytelen volt, az ingatlan ajánlatkérési felhívás keretében is hasznosítható, melyre a tevékenységi kör és az ajánlott bérleti díj megjelölésével lehet pályázatot benyújtani.

A Vagyon rendelet 28 §. (1) bekezdése értelmében: „*Önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni csak nyilvános pályázati eljárás útján, a legjobb érvényes ajánlatot tevő részére lehet. A pályázati eljárás alkalmazása kötelező, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 8.000.000,- Forintot meghaladja.*”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (a továbbiakban: Vagyon Törvény) 13. § (1) bekezdése szerint: „*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*”

Fent hivatkozott, Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján: „*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.*”

A Vagyon Törvény 14. § (2) bekezdése értelmében „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.”

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

Fentiek alapján, arra az eshetőségre, ha az önkormányzat pályázati eljárást kívánna lefolytatni, (nem kötelező) az előterjesztés mellékleteként meghatározásra került egy pályázati kiírás is, mely módosítható.

Tájékoztatnom tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: föld tv.) 5. § 17. pontja értelmében „*mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.*”

Fentiekre való tekintettel és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, 1. § (1) – (2) bekezdése alapján:

„*§ (1) E rendelet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) meghatározott mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld, valamint tanya (a továbbiakban együtt: föld) eladása, illetve haszonbérbe adása esetén a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog, továbbá a törvényen alapuló előhaszonbérleti jog*

gyakorlása érdekében az adásvételi, illetve a haszonbérleti szerződésnek a jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlésének részletes szabályait állapítja meg.

(2) E rendeletben meghatározott eljárása során a jegyző hatósági hatáskört nem gyakorol.”

Az önkormányzati tulajdonban lévő termőföld értékesítése esetén a föld tv. 36.§ (1) bekezdés b) pontja alapján „nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez”, de ettől függetlenül kifüggesztés köteles és elővásárlási jognyilatkozatot is tehet rá az erre jogosult. Erre vonatkozóan eljárás jogilag a jegyző a föld tv. 22.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint jár el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT
Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023. (IX.283.) határozata

Döntés Kisapáti 1007/2. helyrajzi számú ingatlanok értékesítése tárgyában

1. Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Kisapáti 1007/2 helyrajzi számú (külterületi, művelési ágát tekintve erdő megnevezésű), 2208m² nagyságú, terület **értékesítését határozza el az alábbiak szerint/nem kívánja értékesíteni:**
 - 1.1. A terület vételára Ft/telek.
 - 1.2. A telkek vételárát egy összegben szerződéskötéskor kell befizetni az önkormányzat költségvetési számlájára.
 - 1.3. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
2. Kisapáti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a fent rögzítettek figyelembevételével az ingatlanok értékesítésére a határozat mellékletében szereplő pályázati kiírást elfogadja.
3. Kisapáti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.
4. Kisapáti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati tárgyalásban kihirdetett eredmény ismeretében a nyertes pályázóval szerződést kössön.

Határidő: azonnal

Felelős: Kiss Imre polgármester

Kisapáti, 2023. szeptember 19.

Kiss Imre
polgármester