

4. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS
Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. december 11. napján tartandó soron kívüli nyilvános ülésére

Tárgy:	Kisapáti 326/2. helyrajzi számú ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Bicskei Sándor 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 Önkormányzatának Képviselő-testülete a november 20. napján tartott testületi ülésen döntött arról, hogy a tulajdonát képező Kisapáti 326/2 helyrajzi számú, (belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű), 1390 m² nagyságú területet értékesíteni kívánja.

Kisapáti Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 7/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyon rendelet) 3. mellékletében, mint üzleti vagyon került az ingatlan meghatározásra.

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

“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.”

Fentiek alapján Kisapáti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazta a polgármestert, hogy értékbecslőt bízson meg.

Az értékbecsléssel megbízott vállalkozó, Sall Csaba értékbecslő jelezte, hogy legkorábban 2024. december 10. napján tudja megtekinteni az ingatlant, így a testületi ülés időpontjában még nem fog rendelkezésre állni az értékbecslés.

A terület, ahogy azt a korábbi előterjesztésben is rögzítettük, Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének Kisapáti község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete alapján „Lf2” övezeti jelű, beépítésre szánt Falusias lakóterület építési övezetbe sorolt, ahol a HÉSZ 19. §-a az alábbi előírásokat rögzíti:

„19.§

(1) A 3. melléklet I/1-3. táblázataiban szabályozott Lf jelű falusias lakóterületi építési övezetekben egy telken egy lakóépület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2 lakásegységgel helyezhető el.

(2) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

a) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter, ahol az előkert vonala egyben építési vonal.

b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.

c) az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 60,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.”

A HÉSZ 3. mellékletében kerültek meghatározásra az építési övezetek, övezetek előírási paraméterei, melynek 2. számú táblázata vonatkozik a megjelölt övezetre:

„2. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
3.	Kialakítható, újonnan beépíthető telek területe	min. 900 m²
4.	Kialakítható, újonnan beépíthető telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

„Fentiek alapján az 1390 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan lakóépület elhelyezésére alkalmas, legfeljebb 2 lakóegységgel 30%-s legnagyobb beépítési lehetőséggel.

A Vagyon rendelet 26 §-a értelmében:

„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 képviselőjében 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 Vagyon rendelet 28. §-a rögzíti:

„28. §

(1) 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.

(2) A pályázati kiírás lehet eseti, lehet változatlan feltételekkel ismételt, és lehet folyamatos határidejű pályázati kiírás.”

A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell (értelemszerűen):

- az elidegenítési ár alsó határát, vagy vételi ajánlat kérését (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 (cégbjegyzés, cégbíróági 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 cégkivonatot, aláírási címpéldány eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányát, a szerződés-kötést megelőzően.

A pályázati kiírás lehet eseti, lehet változatlan feltételekkel ismételt, és lehet folyamatos határidejű pályázati kiírás.

A pályázati bírálat eredményességéről az ajánlattevőket az elbírálást követő legkésőbb 15 napon belül írásban értesíteni kell.

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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2024. 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.”

A pályázati hirdetményt az Önkormányzat internetes honlapján kell közzé tenni, ezzel egy időben a Közös Hivatal és Kisapáti Község hirdetőtábláján is el kell helyezni és esetenként a helyi, a megyei és az országos sajtóban is meg kell hirdetni.

A pályázatot írásban a Polgármesternek címezve kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, megnevezését, címét, képviselőjét, más megbízott esetén szabályszerű meghatalmazást, a pályázati feltételek elfogadását.

Fentiek alapján, az előterjesztés mellékleteként meghatározásra került egy pályázati kiírás, melynek megismerését és esetleges módosítását követően a képviselő-testületnek azt is jóvá kell hagyni.

A pályázati eljárás során, több azonos, a pályázati kiírás feltételeit teljesítő jelentkező esetén pályázati tárgyalást határoztunk meg, melyen az ajánlattevőknek a vagyontárgy vételárára kell licitálni.

Az induló alapár a képviselő-testület által – a forgalmi érték figyelembevételével – meghatározott minimum eladási ár, **pluszezer forint.**

A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során **a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot.**

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

HATÁROZATI JAVASLAT
Kisapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2024. (XII.11.) Kt. határozata

Kisapáti 326/2. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

1. Kisapáti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kisapáti 326/2 helyrajzi számú (belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű), 1390 m² nagyságú ingatlan értékesítésére a határozat mellékletében szereplő pályázati kiírást elfogadja, azzal a kiegészítéssel, hogy az ingatlan minimális **vételára: Ft + ÁFA**
2. Kisapáti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, a pályázati **kiírás.....napos** közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Bicskei Sándor polgármester

Kisapáti, 2024. december 4.