

## **MUNKAANYAG!**

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2021. november 18-ai ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntések

**Előterjesztő:** Lazók Zoltán polgármester

**Előkészítő:** Bartalus László beruházási és településüzemeltetési osztályvezető  
Óváriné Szeglet Erzsébet vagyonhasznosítási ügyintéző

## Tisztelt Képviselő-testület!

1. Az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, oroszlányi **12519/4 helyrajzi számú**, 5448 m<sup>2</sup> területű, zártkerti művelés alól kivett ingatlanra (1. melléklet) **vételi szándék** érkezett. A szomszédos 12519/2 és 12520 helyrajzi számú ingatlanok a kérelmező családtagjai birtokában állnak. A földterület a csatolt térkép szerint Oroszlány közigazgatási területe határához közel helyezkedik el, területszervezési szempontból az értékesítésnek akadálya nincs.

Az értékesítés jogszabályi háttérét Oroszlány város nemzeti vagyonáról szóló 17/2017. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Vr.**) biztosítja a következők szerint:

*„A vagyon értékének meghatározása*

6. § (1) *A rendelet hatálya alá tartozó vagyonra vonatkozóan a vagyontárgy értékét:*

a) **vagyonátruházás esetén hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján**

b) *vagyonhasznosítás esetén az ingatlanvagyon-kataszterben rögzített becsült érték vagy ingó vagyon esetén a könyv szerinti nyilvántartás alapján kell meghatározni.*

(2) **Az (1) bekezdés szerinti értékbecslés mellőzhető,**

a) **a vagyontárgy értéke a vagyonállapotot bemutató, a vagyontárgyra vonatkozó üzleti szándék felmerülése napján aktuális nyilvántartásban szereplő bruttó érték szerint 1.000.000 (egymillió) Ft alatt van.**

b) *az Önkormányzat által legfeljebb kettő éven belül megszerzett vagyontárgy pályázati értékesítését megalapozó, az e Rendelet 20. § b) pontja szerinti értéke az üzleti szándék felmerülése napján aktuális nyilvántartásban szereplő bruttó értékét meghaladja.*

(3) *A jelen rendeletben meghatározott értékek általános forgalmi adó nélkül értendők.*”

A fenti ingatlan ingatlanvagyon-kataszterben rögzített becsült értéke 714.000 Ft, azonban az elmúlt időszak jelentősen emelkedő földárait tekintettel javaslom az ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés elkészíttetését. A rendelkezésre álló információk szerint a földterület értéke meg fogja haladni a **Vr.**-ben említett 1.000.000 forintot. Az ár nagysága befolyásolhatja az alkalmazott értékesítési technikát is, mivel a **Vr.** 21. § szerint az 1.000.000 Ft értékhatár feletti értékesítésre versenytárgyalás keretében kerülhet sor.

*„21.§ (1) A nettó 1.000.000 (egymillió) Ft forint értékhatárt meghaladó vagyonelemeket – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet értékesíteni.”*

Fentiek alapján az értékesítésre történő kijelölés mellett javaslom az értékbecslés elkészíttetését, melynek rendelkezésre állását követően arról tájékoztatni fogom a testületet. Ez után kerülhet sor a versenytárgyalás keretében történő értékesítési eljárás lebonyolítására.

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 14. § (2) bekezdés szerint az önkormányzat ingatlanértékesítése kapcsán a Magyar Államot – a **Vr.** 21. § szerinti 1.000.000 Ft feletti értékesítés esetén – elővásárlási jog illeti, melyet a hozzá intézett elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívás kézhezvételétől számított 35 napon, mint jogvesztő határidőn belül tehet meg.

2. Az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, oroszlányi **1068/1 helyrajzi számú**, 502 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen területre (2. melléklet) vételi szándékot nyújtott be a Kossuth Lajos utcai 1036/2 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa. Az ingatlan kérelmező lakóingatlana vonalában, a Kertekalja-patak ellenkező oldalán helyezkedik el. Az ingatlan a 20/2006. önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: TrT) szerint az Lke<sub>4</sub> övezetben fekszik, amely lakóépület elhelyezésére szolgál. A patakkal való kapcsolata révén azonban biztosítani kell a patak védőtávolságát az alábbiak szerint:

*„7. § (4) A vízfolyások, csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó **6,0-6,0 m területű sáv.***

*„17. § (10) Lke<sub>4</sub> és Lke<sub>9</sub> övezetek: A **patak védőterületeként megjelölt területű sávban épület nem építhető**, a telek hátsókertjének határát a védőterület telekbelső felé eső határától kell számítani. A védőterület a telek beépítettségének számításánál figyelembe vehető.”*

A fenti védőtávolságra, valamint az ingatlan szélességére tekintettel az ingatlan lakóépület elhelyezésére alkalmatlan (kérelmező a beépíthetőséggel kapcsolatos korlátozással tisztában van), ezért az ingatlan értékesítése javasolható.

Az értékesítés jogszabályi háttére az előterjesztés **1. pontjában** részletezettekkel azonos. Tekintettel arra, hogy a jelen földterület ingatlanvagyon-kataszterben rögzített becsült értéke 986.000 Ft, itt is javasolható az ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés elkészíttetése, illetve ennek rendelkezésre állását követően a versenytárgyalás keretében történő értékesítés lebonyolítása.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

**Oroszlány, 2021. november 5.**

**Lazók Zoltán**

**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének  
.../2021. (...) határozata  
az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testülete a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően rendelkező 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet által meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, oroszlányi
  - a) 12519/4 helyrajzi számú, 5448 m<sup>2</sup> területű, zártkerti művelés alól kivett ingatlan, és
  - b) 1068/1 helyrajzi számú, 502 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésével.
2. Felhatalmazza a polgármestert a 1. pontban részletezett ingatlanokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői értébecslések elkészíttetésére.

<b>Határidő:</b>	a határozat kihirdetésére:	2021. november 22.
<b>Felelős:</b>	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző