

MUNKAANYAG!

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. június 30-ai ülésére**

Tárgy: Önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Bartalus László városfejlesztési és –üzemeltetési osztályvezető
Óváriné Szeglet Erzsébet vagyonhasznosítási ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban a bevételeink növelése érdekében áttekintettük azon önkormányzati tulajdonában álló ingatlanokat, melyek esetében reális lehetőséget láttunk az értékesítésre. E folyamat részeként értébecsléseket is készítettünk. A következőkben részletezzük az egyes ingatlanokat, melynek során javaslatot adunk az aktuális vagyonelemek tekintetében az értékesítés lefolytatásához szükséges feladatok ellátására.

1. Népekbarátsága utca 18. fszt. 2, számú, 1982/A/40 helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 71 m² területű ingatlan.

A képviselő-testület 40/2021. (III.26.) határozatával egyetértett az ingatlan költségelven történő bérbeadásával. Egyetértve a bérlakások területi szinten történő racionalizálására vonatkozó törekvésekkel, javasolom az ingatlan értékesítésre történő kijelölését, ezzel együtt a bérlakásként történő hasznosítás megszüntetését. Tekintettel az iroda megnevezésre, az értébecslés elkészíttetése előtt kezdeményezzük a megnevezés módosítását lakásra.

Javasolom továbbá az Oroszlány város nemzeti vagyonáról szóló 17/2017. (XI.26.) önkormányzati rendelet és az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló 22/2007. (XI. 14.) önkormányzati rendelet alapján értébecslés elkészíttetését az értékesítés versenytárgyalás keretében történő lefolytatása érdekében.

2. Oroszlány, Nagyhegy utcai 2612-2673 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, együttesen 21.973 m² területű, 33 db építési telek.

Az ingatlanok közművel nem rendelkeznek, az azokat feltáró út területén az ivóvíz vezeték kiépített. A családi ház építésére alkalmas, 33 db önálló ingatlan egyben történő értékesítése javasolt befektetési területként, mellyel biztosítható a lakótelkek teljes, egységes, egy időben történő teljes közművesítése (villany, gáz, szennyvízelvezetés), melyek rendelkezésre állását követően kezdhető meg az esetleges Befektető(k) által az értékesítési, beépítési folyamat.

Javasolom az ingatlancsoport versenytárgyalás keretében együttesen történő értékesítését. Kikiáltási árként az értékesítés alapját képező – az előterjesztés 1. melléklete szerinti – ingatlanforgalmi szakértői vélemény készítésének díját is magában foglaló, mindösszesen **52.475.000,-Ft + ÁFA**, azaz **bruttó 66.643.250 Ft** összegű vételárat javasolok meghatározni.

Javasolom továbbá, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön meghatározásra az értékesítendő ingatlancsoport teljes közművesítésére vonatkozó, legfeljebb 3 éves határidő előírása. Ennek megvalósítása, alátámasztása érdekében megfontolandó a beépítetlen ingatlanok lehetséges helyi adóztatásának kérdése is.

3. Oroszlány, Takács Imre utcai 2421/100 helyrajzi számú, 3592 m² területű, és a 2421/101 helyrajzi számú, 10.316 m² területű kivett építési terület megnevezésű ingatlanok.

Az ingatlanok a város szerkezetét tekintve a Takács Imre utcai sorházak és a Majki utcai kertvégek között helyezkednek el. A területre vonatkozó helyi építési szabályok figyelembevételével min. 800 m² méretű, családi ház építésére alkalmas telkek alakíthatók ki. A telekalakítást jelentősen befolyásolja a 2421/101 helyrajzi számú ingatlan esetében az 1588/3 helyrajzi számú ingatlan, amely térítésmentesen került 2013. decemberében az önkormányzat birtokába, melyre 15 évre szóló, azaz 2028. decemberéig tartó elidegenítési és terhelési tilalom. Az ingatlanok közművel nem rendelkeznek, értékesítésük csak egyben javasolható az esetleges Befektető(k) részére, mellyel biztosítható az újonnan kialakítandó lakótelkek teljes, egységes, egy időben történő közművesítése, melyek rendelkezésre állását követően kezdhető meg az ingatlanok értékesítési, beépítési folyamata.

Javasolom az ingatlancsoport versenytárgyalás keretében együttesen történő értékesítését. Kikiáltási árként az értékesítés alapját képező – az előterjesztés 2. melléklete szerinti – ingatlanforgalmi szakértői vélemény készítésének díját is magában foglaló, mindösszesen **33.300.000 Ft + ÁFA**, azaz **bruttó 42.291.000 Ft** összegű vételárat javasolok meghatározni.

A fenti ingatlan együtteshez hasonlóan javasolom továbbá, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön meghatározásra az értékesített ingatlancsomag közművesítésére max. 3 éves határidő előírása. Ennek megvalósítása, alátámasztása érdekében megfontolandó a beépítetlen ingatlanok lehetséges adóztatásának kérdése is.

4. Oroszlány, Alkotmány út 67. számú, 959 helyrajzi számú, kivett lakóház, gazdasági épület és udvar megnevezésű, 2391 m² területű ingatlan.

Az ingatlan állagromlása tovább folytatódott az elmúlt időszakban. Az épületsor középső részén a tetőszerkezet menthetetlen, már jelentősen veszélyezteti a szomszédos, Alkotmány út 65. számú ingatlant.

Javasolom az ingatlan versenytárgyalás keretében történő értékesítését. Kikiáltási árként az értékesítés alapját képező – az előterjesztés 3. melléklete szerinti – ingatlanforgalmi szakértői vélemény készítésének díját is magában foglaló, mindösszesen **bruttó 10.050.000 Ft** összegű vételárat javasolok meghatározni.

5. A Képviselő-testületet 2022. januári ülésén tájékoztattam a **Balatonalmádi, Tábor utca 7. számú és 0114/3 helyrajzi szám** alatti ingatlan (káptalanfüredi tábor) aktualizált ingatlanforgalmi szakértői értékbecsléséről. Tekintettel az azóta eltelt időszak ingatlanokat is érintő jelentős áremelkedéseire, újabb szakértői értékbecslést készítettünk. Az ingatlan értékét a szakértő ...Ft összegben határozta meg, ezért a kikiáltási árként az értékesítés alapját képező – az előterjesztés 4. melléklete szerinti – ingatlanforgalmi szakértői vélemény készítésének díját is magában foglaló, mindösszesen **bruttó ... Ft** összegű vételárat javasolok meghatározni.

A fenti ingatlan lehetséges tulajdonosváltásával kapcsolatban a Kormányzat részéről – a Magyar Állam képviseletében – érdeklődés mutatkozott. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A (1) bekezdése szerint „A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

„a)...

b) *a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és*

c)..."

Fentiek szerint tehát, amennyiben az állam részére történik az értékesítés, az értékesítés esetén nem kell versenytárgyalást lefolytatni.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a fenti ingatlanok esetében *az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.*

6. A Képviselő-testület 35/2022. (III. 11.) határozata szerint az önkormányzat 13.992.616,- Ft összegű Tao. forrás elnyerése érdekében támogatási igényt nyújtott be az Oroszlány város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, **Oroszlány, Kossuth Lajos utca 2. szám és 869/2 helyrajzi szám** alatti, kivett sportpálya és udvar megnevezésű, 10.369 m² területű ingatlanon lévő **20 x 40 méteres műfüves kispálya (5. melléklet)** felújítása érdekében a Magyar Labdarúgó Szövetséghez (a továbbiakban: MLSZ). A felújítás a műfüves futballpálya alépítményének pótlását és új műfü burkolat készítését, valamint a labdafogó háló és 2 db kapuháló szükség szerinti cseréjét tartalmazza.

A pályázati eljárás folyamatban van, melyre vonatkozóan hiánypótló levelet kaptunk az MLSZ-től. A hiánypótlásban kérték az önkormányzat nyilatkozatának benyújtását, mely szerint az „*ingatlan nem tartozik az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába*”. Jelenleg ez a feltétel nem áll fenn, mivel a pályázattal érintett ingatlan a két szomszédos, korlátozottan fogalomképes törzsvagyon jelölésű közép fokú intézmény területéből került kialakításra és a telekalakítást követően megmaradt ezen a területen is a korlátozottan fogalomképes törzsvagyon minősítés.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 5. § (5) bek. b) pontja szerint:

„5. § A helyi önkormányzat korlátozottan fogalomképes törzsvagyonát képezi

... b) *a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,*

Az **Nvtv.** 5. § (6) bek.-e szerint:

(6) *A korlátozottan fogalomképes törzsvagyon minősítés az (5) bekezdés a)-c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.*”

Mivel a fenti jogszabályhelyek szerintiek a 869/2 helyrajzi számú ingatlan esetében már nem állnak fenn, azaz az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását nem szolgálja, javasolom annak üzleti vagyronra történő átsorolását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Oroszlány, 2022. június 20.

Lazók Zoltán

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testülete
.../2022. (...) határozata
az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntésekről

Oroszlány Város Önkormányzatának képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően rendelkező, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 4. §-a által meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, Oroszlány, Népekbarátsága utca 18. fszt. 2, számú, 1982/A/40 helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 71 m² területű ingatlan versenytárgyalás keretében történő értékesítésével.
2. Utasítja a polgármestert az 1. pontban megjelölt ingatlan megnevezésének módosítása tárgyában történő hatósági eljárás kezdeményezésére és ezt követően szakértői értékbecslés elkészíttetésére.
3. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, Oroszlány, Nagyhegy utcai 2612-2673 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, mindösszesen 21.973 m² területű, 33 db építési telek együttesen, bruttó 66.643.250,-Ft összegű kikiáltási áron, versenytárgyalás keretében történő értékesítésével.
4. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, Oroszlány, Takács Imre utcai 2421/100 helyrajzi számú, 3592 m² területű, és a 2421/101 helyrajzi számú, 10.316 m² területű kivett építési terület megnevezésű ingatlanok együttesen bruttó 42.291.000,-Ft összegű kikiáltási áron, versenytárgyalás keretében történő értékesítésével.
5. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, Oroszlány, Alkotmány út 67. számú, 959 helyrajzi számú, kivett lakóház, gazdasági épület és udvar megnevezésű, 2391 m² területű ingatlan bruttó 10.050.000,-Ft összegű kikiáltási áron, versenytárgyalás keretében történő értékesítésével.
6. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, Balatonalmádi, Tábor utca 7. számú és 0114/3 helyrajzi számú, erdő és gazdasági épület megnevezésű, 8428 m² területű ingatlan bruttó .. Ft összegű kikiáltási áron történő értékesítésével.
7. Egyetért az 3-6. pont szerinti ingatlanok értékesítésére vonatkozó eljárások lebonyolításának azonnali megkezdésével.
8. **Az Oroszlány, Kossuth Lajos utca 2. szám és 869/2 helyrajzi szám alatti, kivett sportpálya és udvar megnevezésű, 10.369 m² területű ingatlant átsorolja Oroszlány Város Önkormányzatának üzleti vagyonába.**

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	2022. július 5.
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző