Előzmény: 14-TG/3-/2020.

Válasz van!

NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT

ÉRKEZETT 2021 JAN 04.

Szám: VFÜ.0.-009

VAGYONGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

Lazók Zoltán úr
polgármester
részére

Oroszlány Város Önkormányzata
2840 Oroszlány
Rákóczi Ferenc út 78.

Ügyiratszám: NFK-007737/029/2020.
Ügyintéző: Dr. Kovács Adrienn
Melléklet: 2 db változási vázrajz, 1 db telekalakítási helyszínrajz eredetben

Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal
KÖZPONTI IKTATÓ
Ikt. szám: 14-TG/7-1 /2021
Mell.: 2021 JAN. 04
Osztály: VFÜO
Előszám: 14-TG/3/2020
Ügyintéző:

Tárgy: Tájékoztatás az Oroszlány 025 helyrajzi számú ingatlant érintő vételi ajánlattétel kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással Oroszlány Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) jogelődjéhez címzett beadványában foglaltakra, melyben vételi szándékát jelezte az Oroszlány 025 helyrajzi számú földrészlet megosztása során kialakítandó Oroszlány 025/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, az alábbiakról tájékoztatom.

A kérelmezett területrész főbb adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Település, fekvés	Kialakítandó helyrajzi szám	Művelési ág	Magyar Állam tulajdoni hányada	Magyar Állam tulajdoni hányadának térmértéke (ha)	Magyar Állam tulajdoni hányadának Kat. t. jöv. (AK érték)	Ajánlati ár (Ft)	Becsült piaci érték kerekítve (Ft)
Oroszlány külterület	025/2	kivett (közforgalom elől el nem zárt) magánút	1/1	0,1386	0,00	138.600,-	2.650.000,-
Összesen:				**0,1386**	**0,00**	**138.600,-**	**2.650.000,-**

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 3. § (1) bekezdése alapján a Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter az NFK útján gyakorolja. A Nemzeti Földalappal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az államot - törvény eltérő rendelkezése hiányában - az NFK képviseli.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításáról az NFK gondoskodik, melynek részletes szabályait az Nfatv., valamint a végrehajtási rendeletei tartalmazzák.

Az Nfatv. 21. § (3a) bekezdés b) pontja alapján nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével adásvételi szerződés köthető olyan földrészletre, amely nem haladja meg a 10 hektárt.

Az Nfatv. 21. § (3b) bekezdése rögzíti, hogy települési (fővárosban a kerületi, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi) önkormányzat a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet tulajdonjogát adásvétel jogcímén csak a (3a) bekezdés alapján szerezheti meg.

Az Nfatv. 21. § (2) bekezdése emellett lehetővé teszi, hogy az NFK telekalakítás végrehajtásához szükséges tulajdonjogi változást eredményező szerződést köthet.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdése értelmében a földrészletnek eladás útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához el kell végeztetni az érintett földrészlet forgalmi értékbecslését. Az eladásra vonatkozó döntés értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben rögzített érvényességi időn belül hozható meg.

Értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél alacsonyabb ellenértéket az adásvételi szerződésben megállapítani nem lehet.

Amint az Tisztelt Polgármester Úr előtt ismeretes, a vételi eljárás keretében az NFK elkészíttette az Oroszlány 025 helyrajzi számú ingatlan megosztásával kialakítandó Oroszlány 025/2 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését, melyben 2.650.000,- Ft forgalmi érték került megállapításra, amely érték lényegesen meghaladta az Önkormányzat vételi ajánlatában megjelölt 138.600,- Ft vételárat.

A piaci érték a következők szerint került megállapításra:

Ingatlan értéke = földterület értéke + műszaki érték (építmény értéke) ⇒

2.650.000,- Ft = 150.000,- Ft + 2.500.000,- Ft

Az Önkormányzat az értékbecslés által megállapított vételár vonatkozásában azzal kereste meg az NFK-t, hogy álláspontja szerint az ingatlan értékét a murvázás értékével csökkenteni lenne szükséges, tekintettel arra, hogy azt az ő valósította meg és finanszírozta.

Az érintett területrész értékének és jogi helyzetének meghatározásával kapcsolatban tájékoztatom, hogy az Önkormányzat felülvizsgálati kérelmének alátámasztásául csatolt dokumentumok gazdasági szempontú vizsgálata és a vonatkozó jogszabályi környezet vizsgálata alapján, **az NFK álláspontja szerint az Önkormányzat hitelt érdemlő módon igazolta a kérelmezett területrészen megvalósított zúzottköves útjavítás (építmény értéke) költségeinek megfizetését.**

Tekintettel tehát arra, hogy a rendelkezésre álló dokumentumok alapján a murvázás értéke igazolásra került, így a vételár meghatározása során ezt az összeget levonni szükséges a forgalmi érték összegéből. Ennek megfelelően az Oroszlány 025 helyrajzi számú ingatlan megosztásával kialakítandó Oroszlány 025/2 helyrajzi számú ingatlan piaci értéke:

Ingatlan értéke = Ingatlan értéke - műszaki érték (építmény értéke) = földterület értéke ⇒

2.650.000,- Ft – 2.500.000,- Ft = 150.000,- Ft

A vételi ajánlat aláírásával tudomásul vette, hogy amennyiben az értékbecslésben megállapított forgalmi érték az Önkormányzat által megjelölt ajánlati árat meghaladja, abban az esetben ajánlatát az NFK nem tudja elfogadni, azonban lehetősége van arra, hogy az értékbecslés által megállapított forgalmi érték ismeretében vételi ajánlatát a vételár tekintetében módosítsa. Ellenkező esetben az NFK a vételi ajánlatot visszavontnak tekinti.

Tájékoztatom, hogy a jogügylet döntésre történő előkészítésének feltétele az értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték vonatkozásában hozott képviselő-testületi határozat megküldése, melyben Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Oroszlány 025/2 helyrajzi számú ingatlan piaci értékének meghatározott 150.000,- Ft összeget vételárként elfogadja.

Ismeretes továbbá, hogy a kérelemhez kapcsolódóan az NFK többször tájékoztatta Polgármester urat arról, hogy a döntéshozatalhoz benyújtani szükséges a földrészlet fekvése szerint illetékes földhivatal által kiadott véglegessé vált (jogerős) telekalakítási engedélyt és a telekalakítási záradékkal ellátott változási vázrajz és területkimutatás 6 db eredeti példányát.

A telekalakítási dokumentáció részeként, a záradékkal ellátott változási vázrajz és területkimutatás 6 db eredeti példánya helyett 2 db eredeti példány került benyújtásra, valamint 1 db eredeti példány telekalakítási helyszínrajz.

Tekintettel arra, hogy az NFK ügyviteli folyamatai megkövetelik a meghatározott számú változási vázrajz rendelkezésre állását, ezért a további ügyintézést előkészítendő, kérem, hogy a hiányzó 4 db eredeti példányt az NFK részéről történő jóváhagyáshoz szintén megküldeni szíveskedjen.

NEMZETI
FÖLDÜGYI KÖZPONT

Előbbiekkel összefüggésben azonban azzal problémával szembesültünk a konkrét ügyben, hogy a változási vázrajzokon a mezőgazdász záradékolás lejárt, miután az a keltezéstől, azaz 2019. augusztus 8-tól számított egy évig volt hatályos.

Ezért a szükséges további intézkedések megtétele céljából jelen levélhez mellékelten visszaszármaztatom a már megküldött 2 db eredeti példány változási vázrajzot (illetőleg az 1 db eredeti példány telekalakítási helyszínrajzot), **egyúttal kérem, hogy azok újrazáradékoltatásáról, majd azt követően a hatályos okirat 6 db eredeti példányának NFK felé történő becsatolásáról gondoskodni szíveskedjen.**

Miután valamennyi, a döntés meghozatalához szükséges dokumentum rendelkezésre állását követően áll módunkban a telekalakítással egybekötött értékesítési kérelmet az érdemi döntéshozó elé terjeszteni, ezért kérem, hogy az ügyintézés folytatásához szükséges dokumentumokat - figyelemmel a telekalakítási engedély hatályossági idejére is -, lehetőség szerint mihamarabb visszaküldeni szíveskedjen az alábbi címre:

Nemzeti Földügyi Központ
1590 Budapest, Pf.: 195.

Kérem, válaszlevelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

A gyorsabb ügyintézés érdekében kérem, hogy a dokumentumok küldése során a címzésnél a borítékra az ügyintéző neve mellett az „SK" megjelölést szíveskedjen alkalmazni.

Jelen tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek és kizárólag a hatályos jogszabályi és hasznosítási környezetre vonatkozóan érvényes.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását és az abban foglaltak ismeretében szükségesnek látott intézkedések megtételét.

Budapest, 2020 DEC 23.

Üdvözlettel:

Nemzeti Földügyi Központ 20.

Dr. Magyarossy Léna
vagyongazdálkodási főosztályvezető

Speciális Vagyongazdálkodási Osztály
Székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5. Levelezési cím: 1590 Budapest, Pf.: 195.;
Telefon: +36 1 467 67 00; Honlap: www.nfk.gov.hu;
E-mail cím: ugyfelszolgalat@nfk.gov.hu;
Törzskönyvi azonosító szám:840363
NFK hivatali kapu (KÉR-be bevont szerv) azonosító: 223489318; NFK cégkapu száma: 15840369