**Oroszlány Város Polgármesterétől**

# ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**
**2019. december 10-ei 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. A **Felső-telepi kiskertek ipari célú hasznosítása** érdekében folyamatosan végezzük az ingatlanok megvásárlását az igazságügyi szakértői értékbecslésben meghatározott vételárért. A 2019. augusztusi ülés óta további két előkészített adásvételi szerződés megkötésére kerülhetett sor, Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének jóváhagyása, mint a szerződések hatályba lépésének feltétele kikötésével. Tekintettel a kiemelt fejlesztési feladatra, javaslom a jóváhagyás megadását a következő ingatlanra:

- **oroszlányi 0288/2 helyrajzi szám** alatt felvett, kert megnevezésű, **977 m²** területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (az előterjesztés *1. melléklete* szerint).
- **oroszlányi 0288/3 helyrajzi szám** alatt felvett, kert megnevezésű, **1297 m²** területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (az előterjesztés 2. *melléklete* szerint).

Az érintett ingatlan térképi megjelenítését az előterjesztés 3. *melléklete*, a szerződések folyamatosan vezetett nyilvántartását a 4. *melléklete* tartalmazza.

2. Tóth József, oroszlányi lakos 2018. december 1. és 2019. december 1. közötti időtartamban területbérleti szerződés keretében használta az Oroszlány, Somlói dűlő 28. számú és 11929 helyrajzi szám alatti, zártkerti ingatlanával közvetlenül szomszédos, Oroszlány város Önkormányzata tulajdonát képező, Somlói dűlő 26. számú és 11930 helyrajzi szám alatti, 1143 m² méretű, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlant kertművelés céljából. Bérlő a továbbiakban is bérelni kívánja a területet, azonban a bérleti szerződés kötése óta az önkormányzat vagyonáról szóló rendelet helyett új rendelet kihirdetése történt meg, ezért a bérleti szerződés meghosszabbítása is csak e rendelet szerint történhet.

A bérleti szerződést befolyásoló jogszabályi háttér Oroszlány város nemzeti vagyonáról szóló 17/2017. (XI.26.) önkormányzati rendelet szerint:

***17. §*** (1) *A nettó 10.000.000 (tízmillió) Ft értékhatárt meghaladó vagyonelemet – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés (a továbbiakban: pályázat) útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet hasznosítani.*

(2) *A rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemeket a képviselő-testület határozattal jelöli ki hasznosításra az alábbi tartalommal:*

*a) a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,*
*b) értékének megjelölése,*
*c) a hasznosítás módja,*
*d) a pályázati feltételek meghatározása.*

(3) *Az (1) bekezdésben foglalt értékhatárt nem meghaladó vagyonelem hasznosítását, ha törvény vagy a képviselő-testületnek a hasznosításról rendelkező határozata másként nem rendelkezik, versenyeztetni nem kell, azonban a hasznosításról szóló határozatot nyilvánosan közzé kell tenni az Önkormányzat honlapján."*

Az érintett ingatlan becsült értéke a 282 E Ft, mely nem éri el a fent megjelölt 10.000 E Ft értékhatárt, ezért javasolom, hogy a fentiekre tekintettel pályáztatási eljárás nélkül kerüljön sor a bérleti szerződés módosítására a jelen előterjesztés 5. *melléklete* szerinti tartalommal.

3. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2018. év végén, valamint 2019. év márciusában tárgyalta Dorsich Mátyásné kérelmét, melyben a tulajdonában álló, a VII. és VIII. felnőtt háziorvosi körzet ellátását biztosító orvosi rendelők önkormányzatunk által történő megvásárlását kérte. A bizottság 60/2019. (III.19.) VFKB határozatában nem javasolta az ingatlanok megvásárlását.

Tulajdonos ez év november 26-án ismételten kérelmet nyújtott be az előterjesztés 6. *melléklete* szerinti tartalommal.

Az alábbiakban ismertetjük a rendelkezésünkre álló információkat:

Oroszlány Város Önkormányzata haszonkölcsön szerződést kötött 2022. január 31-éig tartó határozott időre az Oroszlánkő Gyógyszertár Bt.-vel a tulajdonában álló, 623/15/A/8 és 623/15/A/16 helyrajzi számú ingatlanon található 2 db orvosi rendelőegység ingyenes használatára. E két orvosi rendelő biztosítja a VII. és VIII. felnőtt háziorvosi körzet ellátását.

A tulajdonos kérelméhez csatolta az általa elkészíttetett igazságügyi szakértői véleményt, mely szerint az ingatlan beköltözhető piaci forgalmi értéke **22.248 e Ft** (*7. melléklet*). Az igazságügyi szakértő véleménye készítésekor felmérte az ingatlant, melynek területe 135 m². Az orvosi rendelők területét a fent említett két helyrajzi szám alkotja az alábbiak szerint:

- 623/15/A/8 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan, területe 94 $m^2$,
- 623/15/A/16 helyrajzi számú, gyógyszertár megnevezésű ingatlanból (tulajdoni lap szerinti területe: 187 $m^2$) 41 $m^2$ alapterületű rész hozzácsatolása az előbbi ingatlanhoz.

Megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot és természetbeni állapot **nem egyezik**. Abban az esetben, ha Önkormányzatunk egyetért az orvosi rendelők megvásárlásával, a jelenlegi tulajdonos által szükséges rendezni a természetbeni állapotnak megfelelően a társasházi jogi állapotokat, illetve ennek megfelelően a társasházi alapító okiratot is.

Önkormányzatunk is készíttetett ingatlanszakértői értékbecslést *(8-9. mellékletek)*, melyek szerint az ingatlanrészek forgalmi értéke: 6.700 e Ft (41 $m^2$); és 14.300 e Ft (94 $m^2$), mindösszesen: **21.000 e Ft**.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2019. december 4-ei ülésén megvitatta az előterjesztést és a javasolta a két háziorvosi rendelőként funkcionáló ingatlannak – a társasházi viszonyok rendezését követően –, az Önkormányzat által történő megvásárlását.

Egyetértve a bizottság javaslatával, javasolom a fenti ingatlanoknak a határozati javaslatban foglaltak szerinti megvásárlását.

4. A Képviselő-testület 87/2019. (V.28.) Kt. határozatában **értékesítésre kijelölte** az oroszlányi 0204/23 helyrajzi számú, 7 ha 5866 $m^2$ területű, kivett kommunális hulladéklerakó telep megnevezésű és a 0204/25 helyrajzi számú, 11 ha 4803 $m^2$ területű, kivett kommunális hulladéklerakó telep megnevezésű ingatlanokat. Egyben felhatalmazott az ingatlanok értékesítése érdekében a pályáztatási eljárás lefolytatásához szükséges ingatlanforgalmi szakértői vélemény készíttetésére.

A Képviselő-testület a 144/2019. (IX.17.) Kt. határozatában a helyi építési szabályzatról szóló 20/2006. (X.11.) önkormányzati elfogadott Településrendezési Terv módosításának tervezési programjaként elfogadta a HÉSz 25. § (3) bekezdése szerinti hulladéklerakó (sajátos használatú különleges terület: $K^{H}$) övezeti előírásainak a módosítása mellett a szomszédos oroszlányi 0204/24 helyrajzi számú, Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonát képező, már rekultivált ingatlanra vonatkozó építési szabályozások (jelenleg: (sajátos használatú különleges terület: $K^{R}$) egyidejű meghatározását.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy elkészült a 0204/23 és a 0204/25 helyrajzi számú ingatlanok szakértői értékbecslése. Tekintettel a **144/2019. (IX.17.) Kt.** határozatban foglaltakra és a Vertikál Nonprofit Zrt. e területre vonatkozó érdeklődésére, szakértői értékbecslést készíttettünk a 0204/24 helyrajzi számú ingatlanra is. A hulladéklerakó megnevezésű ingatlanok értékelése nem átlagos feladat, ezért ingatlanonként két-két szakértői értékbecslést készíttettünk, melynek eredménye a következő (nettó árak):

| *Helyrajzi szám* | *megnevezés* | *terület ($m^2$)* | *Becsült ingatlanforgalmi érték (Ft)* | | *Max. (Ft)* |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ANZSÓ (Ft) | Németh (Ft) | |
| 0204/23 | kommunális hulladéklerakó telep | 75 866 | **25.000.000** | **23.280.000** | **25.000.000** |
| 0204/24 | kommunális hulladéklerakó telep | 202 236 | **44.500.000** | **62.050.000** | **62.050.000** |
| 0204/25 | kommunális hulladéklerakó telep | 114 803 | **33.300.000** | **35.230.000** | **35.230.000** |
| **Összesen:** | | **392 905** | **102.800.000** | **120.560.000** | **122.280.000** |

Az oroszlányi 0204/24 helyrajzi számú ingatlan értékesítésre történő kijelölése az alábbi jogi környezet figyelembe vételével lehetséges.

A 0204/24 helyrajzi számú ingatlan hasonlóan a 0204/23 és 0204/25 helyrajzi számú ingatlanokhoz Oroszlány város nemzeti vagyonáról szóló 17/2017. (XI. 26.) Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vr.) szerint a **korlátozottan forgalomképes törzsvagyon részét képezik** a hivatkozott rendelet 8. § (1) bekezdése szerint. A Vr. 8. § (2) és (3) bekezdései szerint:

*„(2) A korlátozottan forgalomképes vagyonelemek hasznosítása rendeltetésük sérelmét nem eredményezheti, elidegenítésükre e rendelet keretei között akkor van lehetőség, ha a vagyonelem a közfeladat ellátásához feleslegessé válik vagy megszűnik a közfeladat ellátásának kötelezettsége, amelyre tekintettel jogszabály vagy a tulajdonosi joggyakorló a vagyonelem korlátozott forgalomképességét megállapította.*

*(3) A (2) bekezdésben foglalt tényállás megállapítása a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik.”*

Tekintettel arra, hogy Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatásról szóló 7/2015. (IV.4.) önkormányzati rendelete közszolgáltatóként nevesíti a Vertikál Nonprofit Zrt.-t, tehát önkormányzatunk szerződéses formában biztosítja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXI. törvényben meghatározott hulladékgazdálkodás, mint helyi közfeladat ellátását. Mivel a hatályos településrendezési tervünk a területet a fentiek szerint szabályozza, javasolom a 0204/24 helyrajzi számú ingatlan értékesítését a Vr. 21.§ (1) bekezdésében rögzítetteknek megfelelően:

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

Annak érdekében, hogy az értékesítésre vonatkozó eljárás megkezdődhessen, a fentiekben részletezettek szerint szükséges a Vr. 2. mellékletének módosítása is a rendelettervezet *1. melléklet*e szerint.

Tájékoztatom továbbá a Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szerint az ingatlanértékesítés kapcsán a Magyar Államot elővásárlási jog illeti, melyet a hozzá intézett elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívás kézhezvételétől számított 35 napon, mint jogvesztő határidőn belül tehet meg. Az elővásárlási jog jogosítottját az aláírt adás-vételi szerződés megküldésével kell értesíteni.

Összefoglalva a hulladéklerakó ingatlanokkal kapcsolatos információkat javasolom, hogy önkormányzatunk a Vr 21. §-a alapján lefolytatott **versenyeztetés során** a szakértői értékbecslésekben meghatározott magasabb értékek figyelembe vételével határozza meg ingatlanonként az **induló árat** a határozati javaslatban foglaltak szerint.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztés megvitatását, a határozati javaslat és a rendelettervezet elfogadását!

**Oroszlány, 2019. december 6.**

**Lazók Zoltán**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**
**…/2019. (...) Kt. határozata**
**az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Jóváhagyja az oroszlányi 0288/2 helyrajzi szám alatt felvett, kert megnevezésű, 977 m$^2$ területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződést az előterjesztés *1. melléklet*e szerinti tartalommal.
2. Jóváhagyja az oroszlányi 0288/3 helyrajzi szám alatt felvett, kert megnevezésű, 1297 m$^2$ területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződést az előterjesztés *2. melléklet*e szerinti tartalommal.

3.a) Egyetért az Oroszlány város Önkormányzata tulajdonát képező, Oroszlány, Somlói dűlő 26. számú és 11930 helyrajzi szám alatti, 1143 m$^2$ méretű, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlannak a 2023. december 1. napjáig történő bérbeadásával.

3.b) Felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés *5. melléklet*e szerinti bérleti szerződés módosítás aláírására.

4.a) Egyetért az oroszlányi 623/15/A/16 helyrajzi szám alatt felvett, gyógyszertár megnevezésű, 187 m$^2$ területű ingatlanból 41 m$^2$ területű ingatlanrésznek, az előterjesztés *8. melléklet*e szerinti igazságügyi szakértői véleményben meghatározott 6.700 e Ft forgalmi értékű vételáron, Oroszlány Város Önkormányzata által történő megvásárlásával.

4.b) Egyetért az oroszlányi 623/15/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, lakás megnevezésű, 94 m$^2$ területű ingatlannak, az előterjesztés *9. melléklet*e szerinti igazságügyi szakértői véleményben meghatározott 14.300 e Ft forgalmi értékű vételáron, Oroszlány Város Önkormányzata által történő megvásárlásával.

4.c) Kijelenti, hogy a 4.a) és 4.b) pontok szerinti ingatlant és ingatlan részt csak együtt kívánja megvásárolni, melynek elengedhetetlen feltétele azok természetbeni állapotának megfelelő ingatlan-nyilvántartásbeli – a társasházi alapító okirat módosításával együtt és az eladók által történő – rendezése.

4.d) A 4.a) és 4.b) pontok szerinti ingatlan és ingatlan rész megvásárlásának költségeit – mindösszesen 21.000 e Ft összeggel – tervezi az önkormányzat 2020. évi költségvetésében.

4.e) A 4.c) pontban megjelölt feltételek teljesülése esetén felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződések előkészítésére és aláírására.

5. Értékesítésre kijelöli az oroszlányi 0204/24 helyrajzi számú, 20 ha 2236 m$^2$ területű, kivett kommunális hulladéklerakó telep megnevezésű ingatlant.
6. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonát képező,
   a.) 0204/23 helyrajzi számú, 7 ha 5866 m$^2$ területű, kivett kommunális hulladéklerakó telep,
   b.) 0204/24 helyrajzi számú, 20 ha 2236 m$^2$ területű, kivett kommunális hulladéklerakó telep, valamint
   c.) 0204/25 helyrajzi számú, 11 ha 4803 m$^2$ területű, kivett kommunális hulladéklerakó telep
   megnevezésű ingatlanok versenytárgyalás útján történő értékesítésével.
7. Egyetért azzal, hogy 6. pont szerinti ingatlanok értékesítése során induló árként a következő összegek kerüljenek megjelölésre:
   a.) 0204/23 helyrajzi számú ingatlan: nettó 25.000.000 Ft + 27% ÁFA
   b.) 0204/24 helyrajzi számú ingatlan: bruttó 62.050.000 Ft;
   c.) 0204/25 helyrajzi számú ingatlan: nettó 35.230.000 Ft + ÁFA.
8. Felhatalmazza a polgármestert a 6. pont szerinti ingatlanok értékesítésére vonatkozó eljárás lebonyolítására, valamint adás-vételi szerződések előkészítésére és aláírására.

| | | |
|---|---|---|
| **Határidő:** | a határozat kihirdetésére: | 2019. december 12. |
| **Felelős:** | a határozat kihirdetéséért: | Dr. File Beáta jegyző |
| | a határozat végrehajtásáért: | Lazók Zoltán polgármester |