

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2022. február 24-ei 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!

1. Az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti **vételi szándék** érkezett az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, Oroszlány, Nyíres-dűlő 1. számú, 12401 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar és melléképület, kert megnevezésű, 2841 m<sup>2</sup> területű ingatlanra (2. sz. melléklet).

Önkormányzatunk 2014. márciusában megvásárolta az ingatlant a Nyíres dűlői 12411/2 és 12411/3 helyrajzi számú ingatlanokon már működő „Komplex Telep” bővítése és a szociális ellátás céljára szolgáló rendszer kiegészítése céljából.

Az ingatlanon három épület található, konyha, főépület, amely a lakószobán kívül csak fürdőszobát, továbbá az utolsóként épített, tárolási célú épületet, amely a tároló helyiségen túl pincét és egy tartózkodó helyet tartalmaz. Az épületek fizikai állapotukat tekintve jelentős felújítást igényelnek, épületszerkezeteik, belső közüzemi rendszerük elavult. A tároló épület jobb műszaki állapotban van.

Az ingatlan tervezett hasznosítására ez idáig nem került sor.

A terület a hatályos Településrendezési Terv szerint az **M<sub>k</sub>** jelű övezetbe (általános kertes mezőgazdasági terület) tartozik. A kertes mezőgazdasági területen általában elhelyezhető építmények: kertműveléséhez szükséges tároló, pihenő épület, saját szükségletet kielégítő mennyiségben haszonállatok (baromfi, nyúl) tartására szolgáló épület építhető. A területen lévő, az ingatlan nyilvántartásban lakóházként nyilvántartott épületek lakás célra fenntarthatók, egyszeri alkalommal 25%-nyi mértékben lakóhelyiségekkel bővíthetők.

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 hónaponál nem régebbi forgalmi értébecslés 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 értébecslés 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 **5.577.000 Ft.** 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 szükséges tehát az értébecslés elkészíttetése, 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.

A lehetséges értékesítés során figyelemmel kell lenni a jelenleg tervezés alatt lévő Bokod-Oroszlány kerékpárút területi érintettségét az ingatlan vonatkozásában, melynek értelmében a tervezett kerékpárút területigényét telekalakítási eljárással le kell választani (megosztani) a fenti ingatlan területéből.

2. Az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti **vételi szándék** érkezett az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, oroszlányi, 0264/5 helyrajzi számú, kivett meddőhányó megnevezésű, 10 ha 7859 m<sup>2</sup> területű ingatlant (4. melléklet)

Önkormányzatunk 2004. évben vásárolta meg az Oroszlányi Szénbányák FA.-tól, melynek előírt rekultivációját az eladó a tervben foglaltaknak megfelelően megvalósította. A jelenlegi állapotot tekintve az ingatlan rézsűi erdősültek.

A terület a hatályos Településrendezési Terv szerint az **E<sub>v</sub>** jelű, védett, vagy védelmi célú erdőterületek övezetébe tartozik. A védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.

További információként elmondható, hogy a tervezett hasznosítás érdekében a Településrendezési Terv módosítása indokolt.

Az értékesítés jogszabályi háttere az előterjesztés 1. pontjában részletezettekkel azonos. Az érintett földterület ingatlanvagyon-kataszterben rögzített becsült értéke **745.000 Ft**, azonban az elmúlt időszak jelentősen emelkedő ingatlanáraira tekintettel célszerű az ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés elkészíttetése. Ennek rendelkezésre állását követően kerülhet sor a versenytárgyalás keretében történő értékesítés lebonyolítására.

Fentieket összegezve megállapítható, hogy az előterjesztés szerinti ingatlanok értékesítésének területszervezési és jogi akadálya nincs.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2022. február 16-ai ülésén megtárgyalta a kérelmeket, és egyetértett az érintett ingatlanok eladása érdekében szakértői értékbecslések elkészíttetésével és azok ismeretében az ingatlanok lehetséges értékesítésével.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

**Oroszlány, 2022. február 18.**

**Lazók Zoltán**

### **Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének .../2022. (...) 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) 12401 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar és melléképület, kert megnevezésű, 2841 m<sup>2</sup> területű ingatlan, és
  - b) 0264/5 helyrajzi számú, kivett meddőhányó megnevezésű, 10 ha 7859 m<sup>2</sup> területű ingatlan értékesítésével.
2. Felhatalmazza a polgármestert a 1. pontban részletezett ingatlanokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői értékbecslések elkészíttetésére.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: 2022. március 1.

**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző