

**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének  
10/2021. (V. 3.) rendelete**

**és**

**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének  
45/2021. (IV. 30.) határozata**

**Tárgy:** Önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntések

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

1. A Vertikál Nonprofit Zrt. megkereste önkormányzatunkat pusztavámi 09/15 és 09/16 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásának szándékával, mivel azok a Vertikál Nonprofit Zrt., mint szolgáltató tulajdonában, illetve üzemeltetésében álló (városi) hulladéklerakó vízellátásának biztosításához szükségesek. A Vértesi Erőmű Részvénytársaságtól 2019 decemberében az adásvétellel vegyes csereszerződés keretében megszerzett ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint ismertetem:

A **pusztavámi 09/15 hrsz.** alatti ingatlan nettó forgalmi értéke az ingatlanra korábban készült ingatlanforgalmi értékbecslés szerinti 6.520.500,-Ft, mely az alábbi vagyonelemeket tartalmazza:

Megnevezés	Település	Hrsz.	Forgalmi érték (nettó Ft)
FÖLDTERÜLET	Pusztavám	09/15	577.500,-
632.SZ. FÚRTKÚT	Pusztavám	09/15	5.775.000,-
632.SZ. KÚT BEKÖTŐ ÚTJA	Pusztavám	-	94.500,-
BÚVÁRSZIV. KIEMELŐ BERENDEZÉS, KAPCSOLÓ ÉPÍTMÉNY	Pusztavám	09/15	52.500,-
632 SZ.KÚT KISFESZ.KÁBELVEZ.	Pusztavám	-	21.000,-

A **pusztavámi 09/16 hrsz.** alatti ingatlan nettó forgalmi értéke az ingatlanra korábban készült ingatlanforgalmi értékbecslés szerinti 17.734.500,-Ft, mely az alábbi vagyonelemeket tartalmazza:

Megnevezés	Település	Hrsz.	Forgalmi érték (nettó Ft)
HIDROGLÓBUSZ /PV./	Pusztavám	09/16	14.700.000,-
HIDROGLÓB.-HOZ VEZ.BEKÖTŐÚT	Pusztavám	09/16	756.000,-
VIZELLÁTÁS GERINCVEZETÉK	Pusztavám	-	1.470.000,-
FÖLDTERÜLET	Pusztavám	09/16	808.500,-

Az ingatlanok Önkormányzatunk általi megszerzésének célja a városi hulladéklerakó közműellátásának biztosítása volt, mely célkitűzés egyáltalán nem sérül annak értékesítésével, figyelemmel arra is, hogy a víziközmű-szolgáltatás hosszabb távon csak további beruházással és költségvállalással valósulhat meg, és ezt hosszabb távon már nem vállalhatjuk.

Az adásvétel lebonyolítására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: **NVT**), valamint az Oroszlány város Nemzeti Vagyonáról szóló 17/2017. (XI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) alkalmazásával, nyilvános pályázat keretében kerülhet sor.

A **Vagyonrendelet** 6. §-a szerint szükséges az értékesítésre szánt ingatlanok és vagyonelemek (**vagyontárgy**) **értékének meghatározása**, az értékesítési eljárás lefolytatására pedig a Vagyonrendelet 20-21. § szerint kerülhet sor.

### „3. A vagyon értékének meghatározása

6. § (1) *A rendelet hatálya alá tartozó vagyonra vonatkozóan a vagyontárgy értékét:*
- vagyonátruházás esetén hat hónappal nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján*
  - vagyonhasznosítás esetén az ingatlanvagyon-kataszterben rögzített becsült érték vagy ingó vagyon esetén a könyv szerinti nyilvántartás alapján,*
- (2) *Az (1) bekezdés szerinti értékbecslés mellőzhető, ha a vagyontárgy értéke a vagyonállapotot bemutató, az éves zárszámadáshoz csatolt leltár szerint 1.000.000 (egymillió) Ft alatt van.*
- (3) *A jelen rendeletben meghatározott értékek általános forgalmi adó nélkül értendők.*

### V. fejezet

#### A vagyon átruházásának szabályai

20.§ *A rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemeket a képviselő-testület határozattal jelöli ki értékesítésre vagy cserére az alábbi tartalommal:*

- a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,*
- forgalmi értékének megjelölése,*
- az átruházás módja,*
- pályázat esetén a pályázati feltételek meghatározása,*
- árverés esetén az árverésre bocsátás szándékának kinyilvánítása,*
- csere esetén a csere célja, csereügylet keretében átruházandó és megszerzendő vagyontárgyak megjelölése, forgalmi értéke.*

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

Hatályos szabályaink szerint – bár a friss tulajdonszerzés szerinti vételár, az azt megalapozó ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a vagyonerő jó számítható – a vagyontárgyak értékbecslése lenne szükséges, melyet ebben az esetben kifejezetten haszontalan kiadásnak, illetve a költségbecslés beszerzésének időigényessége miatt az értékesítés mielőbbi lebonyolítása akadályának vélek.

A pénzügyi osztállyal történt egyeztetés alapján az értékbecslés mellőzhetősége érdekében pontosítani szükséges a vagyontárgy pénzügyi nyilvántartási értékének hivatkozását, továbbá a vagyonerő meghatározás (értékbecslés) időhatályának megállapítását (kettő év).

Bár az ingatlanok megvásárlására kifejezett szándékát egyedül az abban érdekelt Vertikál Nonprofit Zrt. jelezte az ingatlanok megvásárlását, a **Vagyonrendelet**, valamint az **NVT** szerint (változatlanul) szükséges az értékesítés érdekében **versenytárgyalást lefolytatni**.

A javasolt módosítás szerint a vagyonerő alapját a **nyilvántartásban szereplő bruttó érték** képezi, a **vagyon kikiáltási ára a leltárban szereplő értéket meg kell, hogy haladja**.

A fenti ingatlanok nyilvántartás szerinti bruttó értéke a pusztavámi 09/15 helyrajzi számú ingatlan esetében 7.372.300 Ft, a pusztavámi 09/16 helyrajzi számú ingatlan esetében 19.134.402 Ft mely tartalmazza a tulajdonba kerülés időpontját követően az ingatlanra aktivált beruházás értékét is.

A fentiekre is figyelemmel, de az ingatlanok üzemi működéshez való szükségességére is tekintettel kikiáltási árként a határozati javaslat szerinti mértékben – a szerzőkor általunk megfizetett Áfa összeggel növelt összegben – határozom meg.

Az **NVT** 14. § (2) bekezdés szerint az önkormányzat ingatlanértékesítése 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 adásvételi szerződés megküldésével kell értesíteni. Az ingatlanok rendeltetésük alapján csak együttesen, ugyanazon vevő részére értékesíthetők, e kikötést a pályázati kiírásban is rögzíteni kell.

A **Vagyonrendelet** módosítása mellett a javasolom a fentiekben részletezett önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítését a határozati javaslatban foglaltak szerint.

2. Az oroszlányi 1647/6 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa (ZBA Ingatlan Kft.) megkeresett azzal, hogy az előterjesztés mellékletét képező 1648 helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 3159 m<sup>2</sup> területű, az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képező ingatlanból körülbelül 556 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt szeretne megvásárolni. Kérelmező a tulajdonában álló ingatlanon kereskedelmi tevékenységet kíván folytatni, melyhez a tervezett méretű épület építés és az ahhoz tartozóan megfelelő méretű parkoló biztosítása érdekében szükséges a területkiegészítés. A 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Településrendezési Terv (a továbbiakban: TrT) szerint az 1647/6 helyrajzi számú ingatlan a Gksz<sub>12</sub> (kereskedelmi, szolgáltató) övezetbe tartozik, tehát a tervezett fejlesztés a TrT-vel nem ellentétes.

Az előkészítő munkálatok keretében megvizsgáltuk az 1648 helyrajzi számú ingatlan kérelmezett csökkentését. Az előterjesztés *1. mellékletén* megjelölt, a tervezett vásárlással érintett földrészlet a burkolt felületen kívül helyezkedik el, közlekedési szempontból az érintett területrésznek szerepe nincs. Megvizsgáltuk továbbá a kérelmező által bővítendő ingatlan melletti, gyakorlatilag a 8143. sz. közút részsüjében fekvő, 1647/1 helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 101 m<sup>2</sup> területű, az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képező ingatlan értékesítési lehetőségét is, mivel e terület önálló ingatlanként történő hasznosítására, illetve beépítésére nincs lehetőség, így célszerű e terület értékesítésével is foglalkozni.

Tekintettel arra, hogy a megvásárolni kívánt területek az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezik, szükséges a területek törzsvagyonai jellegének megszüntetése. Ennek érdekében földmérési és egyéb munkarészek készítését kell megkezdeni.

A **Vagyonrendelet** 22. § (1) bek.-e szerint:

*„22.§ (1) Településrendezési Terv végrehajtását célzó, nem önálló ingatlanként nyilvántartott földrészlet értékesítése, vagy cseréje esetén árverés vagy nyilvános meghirdetés nélkül kell a szerződést megkötni, legalább két értékbecslés alapján a magasabb forgalmi érték megjelölésével.”*

A fentiek alapján lehetőséget látok az értékesítésre, ezért javasolom a fentiekben részletezett önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítését a határozati javaslatban foglaltak szerint.

**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének  
45/2021. (IV. 30.) határozata  
az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének hatáskörében eljáró Oroszlány város polgármestere 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) bekezdésében veszélyhelyzet idejére meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező pusztavámi fekvésű
  - a. 095/15 helyrajzi számú, kivett vízmű megnevezésű, 454 m<sup>2</sup> területű, valamint a
  - b. 095/16 helyrajzi számú, kivett vízmű megnevezésű, 1136 m<sup>2</sup> területű ingatlanok versenytárgyalás útján történő, együttes értékesítésével.
2. Az 1.a. pont szerinti ingatlan értékesítése során induló árként 9.500.000 Ft összeget, az 1.b. pont szerinti ingatlan értékesítése során induló árként 24.400.000 Ft összeget határoz meg.
3. Egyetért az 1. pont szerinti ingatlanok értékesítésére vonatkozó eljárás lebonyolításának azonnali megkezdésével.
4. Az 1. pontban jelölt ingatlanokkal kapcsolatos adásvételi szerződés hatályba lépése érdekében a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos ügylet rendezését megkezdi.
5. Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező oroszlányi
  - a. 1648 helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 3159 m<sup>2</sup> területű ingatlanból, mintegy 556 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész, valamint az
  - b. 1647/1 helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 101 m<sup>2</sup> területű ingatlan együttesen történő értékesítésével.
6. Egyetért az 5. pont szerinti ingatlanok értékesítése érdekében szükséges előkészítő munkálatok megkezdésével.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: azonnal  
**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

**Oroszlány, 2021. április 30.**

**Lazók Zoltán**