

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanok kijelölése értékesítésre.

Tisztelt Képviselő Testület!

I.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Orosháza, Kiss Ernő u. 12. szám alatt található 9710 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1054 m² nagyságú ingatlanra bérlőkijelölési joga volt a Békés Megyei Rendőr-főkapitányságnak. A több éve üresen álló lakás bérlőkijelölési jogáról lemondott a Békés Megyei Rendőr-főkapitányság.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "LK-3533" Kisvárosias lakóövezetben található. Terheli az Orosháza, belterület 9708 hrsz-t illető kúthasználati és vízvezeték szolgalmi jog.

Az ingatlan fizikai állapota 60%-os.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete (a továbbiakban Vagyonrendelet) értelmében:

13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonyilvántartásban feltüntetett érték.

(2) Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:

...

b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) 6 hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték..."

Az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték 2.500.000,-Ft. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete (a továbbiakban Lakásrendelet) 60. § (1) pontja értelmében:

„(1) Ha a lakásra nem áll fenn elővásárlási jog, vagy azt az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, a Képviselő-testület döntése alapján a lakást a helyi újságban árverés útján kell meghirdetni- legalább 30 napos határidővel- és nyilvános árverés útján a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni. Az induló vételár az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított helyi forgalmi érték.”

Az önkormányzatnak nincsen fejlesztési elképzelése az ingatlan vonatkozásában, ezért javasoljuk annak árverés útján történő értékesítését.

A Vagyonrendelet 33. § f) pontja szerint a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése.

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról (továbbiakban Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint:

„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdésben foglaltak szerint:

„A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fent említett joghely szerinti értékhatár 5.000.000,- Ft. (Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvényben meghatározott értékhatár a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.)

Amennyiben az árverés után a tárgy szerinti ingatlan forgalmi értéke eléri ezt az értékhatárt, akkor az elővásárlási jogot érvényesíteni kell.

II.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Orosháza, Dózsa György u. 22. szám alatt található 3107 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 2243 m² nagyságú ingatlant (Gémes palota) 2017 évben árverés útján vásárolta meg az Önkormányzat 3.937.008,- Ft. + ÁFA vételi áron. Az ingatlan műemléki védettségű.

Az épület már a megvásárlása idején is rossz műszaki állapotban volt. A Békés megyei Kormányhivatal Békéscsaba Járási Hivatala BE-02D/01/1295-7/2015. számú jókarbantartási kötelezés ügyében hozott határozatában előírtakat a vétel után az Önkormányzat teljesítette. Az elmúlt időszakban felújítás nem történt az épületen.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "LK-5460" kisvárosias lakóövezetben található. Terheli a Békés Megyei Kormányhivatalt illető földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, valamint a EDF DÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft-t. illető vezetékjog.

Az ingatlan fizikai állapota 40%-os.

A Vagyonrendelet értelmében:

13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonyilvántartásban feltüntetett érték.

(2) Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:

...

b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvételi és csere) 6 hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékebecslésben meghatározott érték...”

Az ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított forgalmi érték 21.800.000,- Ft. ami összeg ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az értébecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

A Lakásrendelet 60. § (1) pontja értelmében:

„(1) Ha a lakásra nem áll fenn elővásárlási jog, vagy azt az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, a Képviselő-testület döntése alapján a lakást a helyi újságban árverés útján kell meghirdetni- legalább 30 napos határidővel- és nyilvános árverés útján a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni. Az induló vételár az ingatlanforgalmi értébecslés alapján megállapított helyi forgalmi érték.”

Az önkormányzatnak nincsen fejlesztési elképzelése az ingatlan vonatkozásában, ezért javasoljuk annak árverés útján történő értékesítését.

A Vagyonrendelet 33. § f) pontja szerint a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint:

„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdésben foglaltak szerint:

„A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fent említett joghely szerinti értékhatár 5.000.000,- Ft. (Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvényben meghatározott értékhatár a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.)

Ennek értelmében viszont a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

III.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Orosháza, Nyárfa u. 35. szám alatt található 1985 hrsz-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű, 798 m² nagyságú ingatlan megvásárlásáról Orosháza Város képviselő-testülete 15/2022. (II.15.) Kt. számú határozatával döntött. Az ingatlant 36.000.000,- Ft forgalmi értéken vásárolta meg az Önkormányzat.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "LK-3543" kisvárosias lakóövezetben található. Terheli az Orosháza, belterület 1987 hrsz-t illető vízvezeték szolgalmi jog.

Az ingatlan fizikai állapota 80%-os.

Vagyonrendelet értelmében:

13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonylvántartásban feltüntetett érték.

(2) *Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:*

...

b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) 6 hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték...”

Az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték 36.200.000,- Ft. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

Lakásrendelet 60. § (1) pontja értelmében:

„(1) Ha a lakásra nem áll fenn elővásárlási jog, vagy azt az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, a Képviselő-testület döntése alapján a lakást a helyi újságban árverés útján kell meghirdetni- legalább 30 napos határidővel- és nyilvános árverés útján a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni. Az induló vételár az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított helyi forgalmi érték.”

Az önkormányzatnak nincsen fejlesztési elképzelése az ingatlan vonatkozásában, ezért javasoljuk annak árverés útján történő értékesítését.

A Vagyonrendelet 33. § f) pontja szerint a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint:

„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdésben foglaltak szerint:

„A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fent említett joghely szerinti értékhatár 5.000.000,- Ft. (Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvényben meghatározott értékhatár a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.)

Ennek értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

IV.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Orosháza, Bercsényi u. 27/G. szám alatt található 174/7 hrsz-ú kivett garázsépület, megnevezésű, 23 m² nagyságú, Orosháza, Bercsényi u. 27/H. szám alatt található 174/8 hrsz-ú kivett garázsépület megnevezésű, 24 m² nagyságú valamint Orosháza, Bercsényi u. 27/I. szám alatt található 174/9 hrsz-ú kivett, garázsépület megnevezésű 23m² nagyságú ingatlanokat a Gyermekek- és Diákélelmezés használta, annak felszámolásáig.

Az ingatlanok Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Lng-1001" nagyvárosias lakóterületen belüli garázsépítési alövezetben találhatóak.

Az ingatlanok fizikai állapota 80%-os.

A Vagyonrendelet értelmében:

13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonnyilvántartásban feltüntetett érték.

(2) Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:

...

b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) 6 hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték...”

Az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték (az ingatlanok egyenkénti értéke):

174/7 hrsz. 6.100.000,- Ft.+ÁFA,

174/8 hrsz. 6.300.000,-Ft. +ÁFA

174/9 hrsz. 6.100.000,-Ft. +ÁFA.

Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

Az önkormányzatnak nincsen fejlesztési elképzelése az ingatlanok vonatkozásában, ezért javasoljuk árverés útján történő értékesítésüket.

A Vagyonrendelet 33. § f) pontja szerint a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint:

„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdésben foglaltak szerint:

„A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fent említett joghely szerinti értékhatár 5.000.000,- Ft. (Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvényben meghatározott értékhatár a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.)

Ennek értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete Társadalmi Kapcsolatok Bizottságának javaslata a Képviselő-testület ülésén szóban kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslatok elfogadására.

I. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) kijelöli árverés útján történő értékesítésre az 5905 Orosháza, Kiss Ernő u. 12. szám alatt található, 9710 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, 1054 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát,
- 2.) az ingatlan kikiáltási árát bruttó 2.500.000,- Ft forgalmi értéken határozza meg,
- 3.) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Burai Mihály jegyző a szerződés előkészítéséért
Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért

Határidő: értelem szerint

II. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) az Orosháza, belterület 3107 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület törzsvagyon körébe tartozó korlátozottan forgalomképes ingatlanát átminősíti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület forgalomképes üzletivagyonná,
- 2.) kijelöli árverés útján történő értékesítésre az 5900 Orosháza, Dózsa György u. 22. szám alatt található belterület, 3107 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 2243 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát,
- 3.) az ingatlan kikiáltási árát bruttó 21.800.000,- Ft forgalmi értéken határozza meg,
- 4.) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Burai Mihály jegyző a szerződés előkészítéséért
Püspöki – Sinka Edit osztályvezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért

Határidő: értelem szerint

III.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) kijelöli árverés útján történő értékesítésre az 5900 Orosháza, Nyárfa u. 35. szám alatt található Orosháza belterület, 1985 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, 798 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát,
- 2.) az ingatlan kikiáltási árát bruttó 36.200.000,- Ft forgalmi értéken határozza meg,
- 3.) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Burai Mihály jegyző a szerződés előkészítéséért
Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért

Határidő: értelem szerint

IV.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) az 5900 Orosháza, Bercsényi u. 27/G. szám alatt található Orosháza belterület, 174/7 hrsz-ú kivett garázsépület 23 m² nagyságú, az 5900 Orosháza, Bercsényi u. 27/H. szám alatt található Orosháza belterület, 174/8 hrsz-ú kivett garázsépület 24 m² nagyságú és az 5900 Orosháza, Bercsényi u. 27/I. szám alatt található Orosháza belterület, 174/9 hrsz-ú kivett garázsépület 23 m² nagyságú a törzsvagyon körébe tartozó korlátozottan forgalomképes ingatlanát átminősíti forgalomképes üzleti vagyonná
- 2.) kijelöli árverés útján történő értékesítésre :
 - az 5900 Orosháza, Bercsényi u. 27/G. szám alatt található Orosháza belterület, 174/7 hrsz-ú kivett garázsépület 23 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát,
 - az 5900 Orosháza, Bercsényi u. 27/H. szám alatt található Orosháza belterület, 174/8 hrsz-ú kivett garázsépület, 24 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát és
 - az 5900 Orosháza, Bercsényi u. 27/I. szám alatt található Orosháza belterület, 174/9 hrsz-ú kivett garázsépület 23 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát,
- 2.) az ingatlanok kikiáltási árát
 - 174/7 hrsz-ú ingatlan esetében nettó 6.100.000,-Ft+ÁFA
 - 174/8 hrsz-ú ingatlan esetében nettó 6.300.000,-Ft +ÁFA
 - 174/9 hrsz-ú ingatlan esetében nettó 6.100.000,-Ft +ÁFA forgalmi értéken határozza meg,

- 3.) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Burai Mihály jegyző a szerződés előkészítéséért
Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2022. augusztus 18.


Bojtor István
alpolgármester