

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Orosháza 2941/4/A/1 hrsz.-ú ingatlan kijelölése értékesítésre, jelzálogjog átvezetése, valamint jelzálogjog bejegyzések törlése.

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Dr. Ónodi Tamás a Woertz Hungária Kft. ügyvezető igazgatója kezdeményezte az Orosháza Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Orosháza 2941/4/A/1 hrsz.-ú, Szabadság tér 1. szám alatti, földszint 752 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan megvásárlását. Vételi szándékát azzal indokolta, hogy a rövid távú bérleti szerződés gátja a fejlesztésnek, és súlyosan veszélyezteti a vállalat és a munkavállalók hosszú távú biztonságát.

Az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. és a Woertz Hungária Kft. között határozatlan időtartamú bérleti szerződés van hatályban, melyben a szerződő felek kikötötték, hogy a szerződést bármelyik fél 12 havi felmondási idővel indokolás nélkül felmondhatja, illetve az ingatlan értékesítésének esetére a bérlet elővásárlási jog illeti meg. Ennek értelmében az ingatlan a Woertz Hungária Kft. bérleti és elővásárlási jogával terhelt értékesíthető.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 13/2006 (IX.5.) Ör. számú rendelet 12. § (2) bekezdése szerint az Önkormányzat - át nem ruházott - tulajdonosi jogait a Képviselő-testület gyakorolja.

A hivatkozott rendelet 13. § (1) bekezdésben foglaltak szerint: *„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.*

A hivatkozott rendelet (2) bekezdés b.) pontja szerint: *„Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket: ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) érvényes, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték”*

A 4S Tervező Kft. elkészítette az ingatlan értékbecslési szakvéleményét, melyben a megállapított forgalmi érték 110.000.000 Ft + ÁFA.

Az értékbecslési szakvélemény megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán.

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. (2022. évi XXV. törvény Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről).

Ennek értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogáról lemond, az ingatlan értékesíthető harmadik személynek.

A Vagyonrendelet 15. § (1) bekezdése alapján, a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.

Mivel az ingatlan értéke a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett van, így azt versenyeztetni szükséges.

II.

Orosháza Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Orosháza 2941/4/A/1 hrsz.-ú, Szabadság tér 1. szám alatti, földszint 752 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlant is terheli a korábbi 411.401.760 Ft erejéig szóló jelzálogjog, melynek jogosultja a Békés Vármegyei Kormányhivatal.

Az ingatlan értékesítéséhez szükséges az ingatlan tehermentesítése, a bejegyzett jelzálogjog törlése, illetve a jelzálogjog átvezetése, amihez szükséges a Békés Vármegyei Kormányhivatal hozzájárulása.

A Kormányhivatal hozzájárulása esetén javaslom a jelzálogjog átvezetését az Orosháza 7722 hrsz.-ú, Orosháza, Gyopárosi út 44/C szám alatti, 4860 m² alapterületű, kivett munkásszálló megnevezésű ingatlanra.

III.

A munkásszálló forgalmi értéke 455.900.000 Ft, ami a Kormányhivatal által folyósított 274.267.840 Ft vissza nem térítendő támogatás fedezetéül elegendő. Javaslom ezért a Békés Vármegyei Kormányhivatallal kötött BE/20/004243-10/2017 számú szerződés II. fejezet 1.) b.) pontjában keretbiztosítéki jelzáloggal terhelt, alább felsorolt ingatlanokról a jelzálogjog-bejegyzés törlését:

1. Orosháza, 519/2/A/64 hrsz.
2. Orosháza, 519/2/A/65 hrsz.
3. Orosháza, 539/4/A/2 hrsz.
4. Orosháza, 545/A/18 hrsz.
5. Orosháza, 7713/7 hrsz.
6. Orosháza, 8151/20 hrsz.
7. Orosháza, 8155 hrsz.
8. Orosháza, 8156 hrsz.

A jelzálogjog-bejegyzés törlésének díja összesen 52.800 Ft, amit az Önkormányzatnak kell viselnie.

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

Határozati javaslat

1. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt az Orosháza 2941/4/A/1 hrsz.-ú, Szabadság tér 1. szám alatti, földszint 752 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlanának árverésen történő értékesítéséről.
2. A Képviselő-testület az ingatlan kikiáltási árát az értékbecslési szakvéleményben meghatározott 110.000.000 Ft + ÁFA értékben határozza meg.
3. Az ingatlan értékesítésének esetére elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet szerinti versenyeztetési eljárás lefolytatását, melynek során a Magyar Államot, illetve a Woertz Kft.-t (az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. és a Woertz Hungária Kft. között érvényben lévő bérleti szerződés értelmében) elővásárlási jog illeti meg.
4. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló Orosháza 2941/4/A/1 hrsz.-ú, Szabadság tér 1. szám alatti, földszint 752 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlanát terhelő jelzálogjogot az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló Orosháza 7722 hrsz.-ú, Orosháza, Gyopárosi út 44/C szám alatti, 4860 m² alapterületű, kivett munkásszálló megnevezésű ingatlanra átvezesse.
5. Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a Békés Vármegyei Kormányhivatallal kötött BE/20/004243-10/2017 számú szerződés II. fejezet 1.) b.) pontjában felsorolt, keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt ingatlanairól a jelzálogjog-bejegyzést törölteti, aminek költségét az Önkormányzat viseli.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelzálogjog átvezetéséhez, a jelzálogjog törléséhez és az ingatlan értékesítéséhez szükséges intézkedéseket megtegye, a kapcsolódó szerződéseket aláírja.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Burai Mihály jegyző a szerződések előkészítéséért
Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért
Dávid Zoltán polgármester a jelzálogjog átvezetéséért, jelzálogjog törléséért és a kapcsolódó szerződések aláírásáért.

Határidő: 2024. január 31.

Orosháza, 2023 november 14.


Dávid Zoltán
polgármester

