



Orosháza Város Önkormányzat

Polgármesterétől

5900 Orosháza, Szabadság tér 4–6.

Telefon: 68/413-022, Fax: 68/411-545

E-mail: polgarmester@orosshaza.hu, Honlap: www.orosshaza.hu

Hivatali kapu: OHVO, KRID: 459269978

Feljegyzés

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló 11414 hrsz.-ú ingatlan kijelölése értékesítésre

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet 1. §-a kimondja, hogy:

„A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.”

2021. március 18-án írásos vételi ajánlat érkezett a PIPIS Közműépítő, Szolgáltató és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Pipis Kft.) részéről az Orosháza Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Orosháza 11414. hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett terület és udvar” megnevezésű, 1640 m² nagyságú területre, telephely fejlesztés céljára.

Az ingatlant 18 m² területre vezetékjog terheli, melynek jogosultja az NKM Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.)

A Szabályozási Terv alapján:

- Övezeti besorolás: "Gksz-1445" kereskedelmi szolgáltató övezet
- Beépítés módja: telepszerű
- Kialakítható építési telek legkisebb területe: 500 m²
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- Megengedett legkisebb/legnagyobb épületmagasság: max. 7,2 m
- Legkisebb zöldfelületi lefedettség: 20% (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK 2. sz. melléklet)

Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet 17. §-a szerint:

„(1) Az övezetre az országos előírások érvényesek, de gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltató) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint

- a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;

- b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.
- (2) Az övezet telkének lakótelekekkel közös határán nyílásmentes épület, vagy zárt kerítés álljon, a telek zöldfelülete legalább részben a zárt kerítés mellett legyen biztosítva.”

(OTÉK) 19. §-a alapján:

„(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3)”

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat 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 11414. hrsz-ú ingatlan értékbecslése megrendelésre került, az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték: 515.000,- Ft + ÁFA.

(Az ÁRKÁD Plusz Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 30.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 38.100,- Ft.)

Az Önkormányzatnak nincsen fejlesztési elképzelése az ingatlan vonatkozásában, ezért célszerű annak értékesítése az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 515.000,- Ft + ÁFA forgalmi értéken.

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

A 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörben a Képviselő-testület helyett a polgármester jogosult döntéshozatalra.

A vételi ajánlatot tevő megfelel a **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban Nvtv.) 13. § (2) bekezdés előírásának miszerint:

„A nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

A Pipis Kft. ügyvezetője, Pipis József nyilatkozott arról, hogy a Kft. a jogszabályok alapján átlátható szervezetnek minősül.

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.”

Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Nvtv. 14. § (4) bekezdésben meghatározottak szerint az értékhatár (25.000.000,- Ft 20%-a) 5.000.000,- Ft.

Tekintettel arra, hogy a tárgy szerinti ingatlan forgalmi értéke nem éri el ezt az összeget, az elővásárlási jogot nem kell érvényesíteni.

Pipis Kft. az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet 32/A. §-a alapján 2021. május 07. napján kelt levelével nyilatkozatot tett az ügylettel kapcsolatos költségek viseléséről, valamint az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő érték, mint vételár elfogadásáról.

Tekintettel a 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, valamint önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet 6. §-ában foglaltakra, felkérem az Orosházi Polgármesteri Hivatalt a következő tartalmú polgármesteri döntés előkészítésére:

„Orosháza Város Polgármestere dönt arról, hogy

- 1.) kijelöli értékestésre az Orosháza, belterület 11414 hrsz-ú, „zártkerti művelés alól kivett terület és udvar” művelési ágú, 5900 Orosháza Vásárhelyi út 39/2. szám alatt található megjelölésű, az üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát,
- 2.) az ingatlan vételárát az ingatlanforgalmi értékbecslés által megállapított 515.000,- Ft + ÁFA forgalmi értéken határozza meg,
- 3.) hozzájárul, hogy az ingatlant a PIPIS Közműépítő, Szolgáltató és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 5900 Orosháza, Vásárhelyi út 64/D) vásárolja meg
- 4.) az adásvételi szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy a PIPIS Kft. az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (az értékbecslés elkészítésének költségét, valamint a tulajdonosváltás bejegyzésével felmerülő összes költséget) viseli.

Jelen határozatomat a 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben hoztam meg.

Végrehajtásért felelős:

Dávid Zoltán polgármester az adásvétellel kapcsolatos iratok aláírásáért
Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a szerződés előkészítéséért
Dr. Mészáros Erzsébet irodavezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért

Határidő: 60 nap”

Orosháza, 2021. május 19.



Dávid Zoltán
polgármester