



Orosháza Város Önkormányzat
Polgármesterétől

5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.

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

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

Hivatali kapu: OHVO, KRID: 459269978

Feljegyzés

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló 0640 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 30-án levélben megerősített vételi ajánlat érkezett Ádász Szabolcs Ferenc (Orosháza, Virágos dűlő tanya 12. szám alatti lakos részéről az Orosháza Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Orosháza 0640 hrsz-ú („a” alrészlete „legelő”, „b” alrészlete „kivett udvar”, „c” alrészlete „erdő” művelési ágú) összesen 8862 m² nagyságú, 13,21 AK értékű földrészletre, melyre a kérelmező, mint földműves 2024. szeptember 30. napjáig érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkezik.

Az ingatlant 32 m² területre vezetékjog terheli, melynek jogosultja az NKM Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.)

A Szabályozási Terv szerint a 0640. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása „Lfk-0633” falusias lakóövezet külterületi fekvésű alövezet, amely a HÉSZ előírásai szerint - művelésből való kivonást követően - beépíthető.

A részletszabályok a következők:

Beépítési mód: kialakult

Kialakítható legkisebb építési telek: 900 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

Megengedett legkisebb/legnagyobb épületmagasság: 5,0 m* - 8,5m **

Legkisebb zöldfelületi lefedettség: 40% (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2. sz. melléklet)

Az Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet 14. §-a szerint a falusias lakóövezet (Lf, Lfk) részletes előírásai

„(1) Az övezetben nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.

(2) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú tevékenységek technológiai közül - a létesítmény fűtési célú technológiájának kivételével - csak azok telepíthetők az övezetben, amelyeknél a tervezett légszennyező forrás(ok) számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.”

OTÉK 14. §-a alapján:

Falusias lakóterület

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 8 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Törvény) rendelkezik a mezőgazdasági művelés alatt lévő földek adásvételéről. A Törvény 16. § (1) pontja értelmében a földműves a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

A Törvény 18. § (1) bekezdésében rendelkezik az elővásárlási jogról. A föld eladása esetén elsősorban az államot elővásárlási jog illeti meg, másodsorban a földet használó földművest.

A Törvény 21. § (1) a felek által aláírt adásvételi szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni. Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül az adásvételi szerződéseket az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokkal együtt megküldi az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.

Az adásvételi szerződést a Törvény 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni, mivel önkormányzati tulajdonban álló föld elidegenítéséről van szó.

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 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...”

A 0640. hrsz-ú ingatlan értékbecslése megrendelésre került, az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték: 1.525.000,- 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 1.525.000,-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.”

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 vagyonról 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.

Ádász Szabolcs az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet 32/A. §-a alapján nyilatkozatot tett az ügylettel kapcsolatos költségek viseléséről. Az ingatlanforgalmi értékbecsléssel megegyező vételárat elfogadta.

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,

- 1.) hogy kijelöli értékestésre az Orosháza, külterület 0640 hrsz-ú, „a” alrészlete „le-gelő”, „b” alrészlete „kivett udvar”, „c” alrészlete „erdő” művelési ágú összesen 8862 m² nagyságú 13,21 AK értékű, az üzleti vagyron körébe tartozó forgalom-képes ingatlanát,
- 2.) hogy az ingatlan vételárát az ingatlanforgalmi értékbecslés által megállapított 1.525.000,- Ft + ÁFA forgalmi értéken határozza meg,
- 3.) hozzájárul, hogy az ingatlant Ádász Szabolcs Ferenc (lakcíme: 5900 Orosháza, Virágos dűlő tanya 12.) haszonbérelő vásárolja meg,
- 4.) az adásvételi szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy Ádász Szabolcs Ferenc az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (az értékbecslés elkészítésének költsé-gét, 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 módosít-ásáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskör-ömben 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 köz-reműködésért

Határidő: 2021. szeptember 30.”

Orosháza, 2021. június 07.



Dávid Zoltán
polgármester