



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
3060 PÁSZTÓ, KÖLCSEY F. U. 35.  
TEL.: (06-32) 460-155  
FAX: (06-32) 460-918  
E-MAIL: forum@paszto.hu

---

Szám: 1-13/2016.

*A határozat meghozatala egyszerű  
szavazattöbbséget igényel.*

## **JAVASLAT**

Derkovits utcai építési telek értékesítésére

**Készült:** a Képviselő-testület 2016. januári ülésére

**Előterjesztő:** Dömsödi Gábor polgármester

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

**Javaslatot készítette:** Gyürky- Szabó Erika vagyongazdálkodási ügyintéző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Fekete Gábor és Fekete Edina 2016. január 18-án érkezett kérelmükben ajánlatott tettek a Pásztó, Derkovits utca 2946/51 hrsz-ú, 1520 m<sup>2</sup> területű, önkormányzati tulajdonú, beépítetlen terület (1. melléklet) megnevezésű ingatlan vételére, mivel szeretnének Budapestről hazaköltözni 4 gyermekükkel.

Kérelmükben az alábbiakat adták elő:

*„Legnagyobb gyermekünk a pásztói Mikszáth Kálmán Liceumba felvételizik, hazatelepülésünkkel kapcsolatos döntésünket ez a helyzet nagyban meghatározta. Emellett, a több, mint 20 éves budapesti életünk során soha nem tudtunk szülővárosunktól elszakadni, szülők, nagyszülők jelenleg is itt élnek.”*

Az ingatlant 2 590,-Ft/m<sup>2</sup> áron szeretnék megvásárolni. Ezzel a fajlagos m<sup>2</sup> árral számolva az ingatlan vételára 3 936 800,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 4 999 736,- Ft lenne.

Az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 7. §-a alapján, a rendelet hatálya alá tartozó vagyonra vonatkozó döntési javaslatot a Bizottság véleményének előzetes kikérése mellett a polgármester terjeszti a Képviselő-testület elé. (Mivel az ingatlan piaci ára meghaladja a nettó 3 millió forintos értékhatárt nem elegendő a bizottsági döntés.)

Az ingatlan közművesített, KEL-1 (kertvárosi lakó) építési övezetbe és forgalomképes üzleti vagyoni körbe tartozik, valamint 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban áll.

A vagyonrendelet 8.§ (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon elidegenítésével kapcsolatos döntést megelőzően el kell végezni a vagyontárgy értékbecslését 1,5 millió Ft nettó értékhatár feletti ingatlan esetében. Tulajdonosi döntés alapját 2 évnél nem régebbi értékbecslés képezheti.

Mivel a Mátraszőlősi úti és Derkovits úti önkormányzati ingatlanokra vonatkozó, 2011-ben készített értékbecslésben meghatározott piaci ár meghaladta a nettó 1,5 millió forintot, és az értékbecslés 2 évnél régebbi, aktualizáltattuk azt az elmúlt év végén.

A 2015. december 18-án érkezett ingatlan értékbecslő jelentésben a Derkovits úton található építési telkek fajlagos nettó értéke 3 584,- Ft/m<sup>2</sup>.

Fentiek alapján, a 2946/51 hrsz.-on nyilvántartott, 1520 m<sup>2</sup> területű ingatlan piaci értéke (3584\*1520) 5 447 680,- Ft+ 27% ÁFA, azaz bruttó **6 918 554,- Ft.**

Ha a vevők nem fogadják el az értékbecslésben szereplő összeget, lehetőség van arra a vagyonrendelet 9. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, hogy gazdasági megfontolásból – a Képviselő-testület külön döntése alapján – a vagyontárgyak a független vagyonértékelő által megállapított értéktől eltérően, indokolt esetben 20%-al alacsonyabb értékben kerüljön értékesítésre.

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 14.§ (2)-(5) bekezdéseiben foglalt, elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni (jogsabályi kivonat mellékelve).

## **Határozati javaslat:**

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta Derkovits utcai építési telek értékesítésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Pásztó, Derkovits utca 2946/51 hrsz.-ú, 1520 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlant a független ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott nettó 3 584,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos áron (5 447 680,- Ft+ 27% ÁFA), azaz **bruttó 6 918 554,- Ft-ért** értékesíti Fekete Gábor és Fekete Edina részére.
2. Az ingatlan adásvételével kapcsolatos ügyvédi és földhivatali költségeket a vevők viselik.
3. A döntésről a vételi szándékot bejelentőt értesíteni kell. Elfogadott vételár esetén a Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.
4. A Nemzeti Vagyonról szóló törvény vonatkozó rendelkezése alapján, a bruttó 5 millió forintot meghaladó önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az aláírt, de még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
5. Az adásvételi szerződés akkor léphet hatályba, ha az MNV Zrt. az állam nevében nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 35 napos nyilatkozattételi határidő lejár.
6. Az 5. pontban szereplő nyilatkozatról, vagy ennek hiányában a határidő jogvesztő lejártáról a vevőt azonnal értesíteni kell.
7. Vevőnek a teljes vételárat meg kell fizetni az értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül.

Határidő:értelemszerű

Felelős: polgármester, vagyongazdálkodási ügyintéző

Pásztó, 2016. január 19.

Dömsödi Gábor  
polgármester

**A határozati javaslat törvényes!**

Dr. Gajdics Gábor  
jegyző

## 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

### KIVONAT

**1. § (1)** E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog

[...]

#### 7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

**13. § (1)** Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

[...]

**14. § (2)** Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

[...]

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

*Indokolás: A 14. § (4) bekezdésének új rendelkezése alsó értékhatárt állapít meg az elővásárlási jogra vonatkozóan. A módosítás alapján az elővásárlási jog kizárólag az éves költségvetési törvény által megállapított értékhatár 20%-át<sup>1</sup> meghaladó értékű ingatlanok esetében illeti meg a magyar államot.*

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

<sup>1</sup>2015. évi C. törvény Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről **5. § (5)** A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény c) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2016. évben **25,0 millió forint egyedi bruttó** forgalmi érték képezi