



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: 1-29/2016.

A határozat meghozatala minősített szavazattöbbséget igényel.

JAVASLAT

a Pásztó, Nagymező út 6-8. fsz. 1. szám alatti volt fogorvosi rendelő értékesítésére

Készült: a Képviselő-testület 2016. márciusi rendkívüli ülésére

Előterjesztő: Dömsödi Gábor polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Javaslatot készítette: Gyürky- Szabó Erika vagyongazdálkodási ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Pásztó Városi Önkormányzat tulajdonát képezi a Pásztó, Nagymező út 6-8. fsz. 1. szám alatti, 2388/6/A/1 hrsz.-ú, 184 m² alapterületű volt fogorvosi rendelő.

Az ingatlanra írásbeli vételi ajánlat érkezett. Kovács Márton (Budapest, Emma köz 12.) az ingatlan vételáraként **10 000 000,-Ft**-ot ajánlott fel.

Kérelmében az alábbiakat adta elő:

„ Az ingatlan hasznosítása az Önkormányzat számára is fontos lehet, hisz régóta kihasználatlanul áll, állaga romlik, értékéből veszít. A város élhetőségét az ingatlanok funkcióval való megtöltése nagyban befolyásolja.

Az ingatlan a megvásárlás után teljes felújításra kerül, ahol üzlethelyiségek kerülnek kialakításra, ami a városképet is javítja, egyben szolgáltatásokat nyújt a város lakói számára.”

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.

Az ingatlan összkomfortos, településközponti vegyes (TV-1) 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.

A 2015. december 29-én készített értékbecslő jelentésben a független ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan piaci értékét **10 000 000,-Ft**-ban határozta meg.

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) számú önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése alapján az üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség – 10 millió forint nettó vételár felett- nyilvános pályázat útján értékesíthető, az önkormányzati vagyonrendeletben szereplő vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

Jelen esetben -az ingatlanforgalmi értékbecslésre és az ajánlott vételárra való tekintettel- nem szükséges pályázati felhívás közzététele.

Az ingatlan értékesítésekor az eladó kötelezettsége az energetikai tanúsítás elkészíttetése. (jogszabálykivonat: 1. melléklet).

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

Az ingatlan vételére több éve nem érkezett ajánlat, az állagmegőrzéshez szükséges felújítás jelentős költséggel járna, ezért javaslom az ingatlan értékesítését a határozati javaslat szerint.

Határozati javaslat:

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Pásztó, Nagymező út 6-8. fsz. 1. szám alatti volt fogorvosi rendelő értékesítésére tett javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő- testület értékesíteni kívánja a Pásztó, Nagymező út 6-8. fsz. 1. szám alatti, 2388/6/A/1 hrsz.-ú ingatlant.
2. A Képviselő-testület a vételi kérelemben megjelölt vételárat elfogadja, az ingatlant **10 000 000,-** forintos vételáron értékesíti Kovács Márton részére.
3. Az ingatlan adásvételével kapcsolatos ügyvédi és földhivatali költségeket a vevő viseli.
4. A döntésről a vételi szándékot bejelentőt értesíteni kell. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.
5. A Nemzeti Vagyronról 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.
6. 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.
7. A 6. pontban szereplő nyilatkozatról, vagy ennek hiányában a határidő jogvesztő lejártáról a vevőt azonnal értesíteni kell.
8. Vevőnek a teljes vételárat meg kell fizetni az értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül. Ellenkező esetben az adásvételi szerződés semmissé válik.

Határidő: értelemszerű

Felelős: polgármester, vagyongazdálkodási ügyintéző

Pásztó, 2016. március 3.

Dömsödi Gábor
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

Dr. Gajdics Gábor
jegyző

176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet
az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

KIVONAT

1. §

(3) Az épület energetikai jellemzőit e rendelet előírásai szerint – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó

- a) új épület építése;
- b) meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység
- ba) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása, vagy
- bb) bérbeadása;
- c) 250 m², vagy ennél nagyobb hasznos alapterületű hatósági rendeltetésű, állami tulajdonú közhasználatú épület esetén.

[...]

3. §

(2a) Az épület vagy önálló rendeltetési egység értékesítésre vagy bérbeadásra való kínálásakor a reklámban fel kell tüntetni az épület vagy önálló rendeltetési egység energetikai minőség szerinti besorolását, amennyiben a tanúsítvány rendelkezésre áll.

(3) Az e rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása tárgyában – a (4) bekezdésben meghatározottak kivételével – készült szerződés tartalmazza

- a) annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- b) a tanúsítvány azonosító kódját, és
- c) *a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette.*

(4) Nem kell tanúsítványt készíteni

- a) a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- b) ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrész;

c) –hatálytalan

d) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás és bérbeadás esetén.

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%-át¹ 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.

¹2015. 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