

II/2.

Előkészítette: Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Medgyesegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2012. november 20-i ülésére**

Tárgy: A 170/2012 (IX.25.) Kt. határozat szerinti vagyonhasznosítás előkészítésével és a döntés végrehajtásával kapcsolatos beszámoló.

A képviselő-testület 188/2012. (X.30.) Kt. határozatában felkérte a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot, hogy vizsgálja ki a 170/2012. (IX.25.) Kt. határozat szerinti vagyonhasznosítás szabályosságát.

A vizsgálathoz a döntés előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adom:

Előzmények:

2012. augusztus végén jelezte a Paprikakert TÉSZ Kft. a 0122/52. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándékát, tekintettel arra, hogy a szomszédos tulajdonát képező ingatlanhoz (hűtőházhoz) kapcsolódóan zöldség gyümölcs felvásárlásra alkalmas telephely kialakítását kívánja megvalósítani pályázati forrásból, egyben biztosítani kívánja a jelenlegi ingatlanának megközelítését.

A Kft. tájékoztatva lett, arról hogy, mint jogi személy nem vásárolhatja meg az ingatlant, csak ha az kivonásra kerül és mint kivett terület szerepel az ingatlan-nyilvántartásba.

A jogügylet lebonyolításának két lehetősége lett volna:

- előszerződést kötünk a Kft.-vel, hogy a jogi feltételek megteremtése esetén eladjuk az ingatlant, vagyis beszerzi a kivonási engedélyt, kifizeti a földvédelmi járulékot átminősítésre kerül az ingatlan és ezt követően megköthető a végleges adásvételi szerződés. Ezt a Kft. nem tudta vállalni, mivel a kivonási költségek nem voltak elszámolhatók a pályázatban csak vételár címén tud költségeket elszámolni.
- az önkormányzat saját költségvetéséből előlegezi meg a kivonási költségeket és ezt érvényesíti a vételárban. A pályázati feltételek alapján ezt kérte a vevő a 2012. szeptember 3-án benyújtott írásos kérelmében.

A kérelem beérkezését követően pontosításra került, hogy az ingatlan az önkormányzati vagyonkataszterben 161.686,- Ft értéken szerepel, a jegyzőként, mint adóhatósági jogkörben kiadott adó és értékbizonyítványok kiállítása során 20.000 Ft/AK forgalmi értéket állapítok meg meg a közigazgatási területen lévő szántó ingatlanokra, ez jelen esetben 419.800,- Ft-ot jelent.

A piaci forgalmi értéke pedig az ingatlannak 629.700-839.600,- Ft közötti értéket képvisel, mint szántó.

A vagyonrendelet szerint a vagyon értékének meghatározására általában a nyilvántartási érték az irányadó (6. § (1) bekezdés).

Ingó és ingatlanvagyon esetében 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés szükséges (6. § (2) bek. b. pont), ugyanakkor a 6. § (4) bekezdése az adó és értékbizonyítványt az

értékbecsléssel azonos értékűnek fogadja el, ha a hasznosított ingó vagy ingatlan örökölt vagyon.

Az előterjesztésben szereplő érték meghatározást annak alapján vállaltam be, hogy ingatlanközvetítő szakképesítéssel rendelkezem mely ingatlan közvetítésre és értékbecslésre is feljogosít.

Az ingatlan átminősítése kb.: 2.200.000,- Ft költséget jelent (ez jelent kivonási tervdokumentáció készítést, engedélyeztetési díjat, szakhatósági eljárási díjat földvédelmi járulékot költségét, ingatlan-nyilvántartási átvezetési díjat. stb.)

Ezen összeg nem került az ingatlanra aktiválásra, tekintettel, hogy ez nem minősül felújításnak, beruházásnak. Az átminősítés egy hatósági eljárás.

Jelen jogügyletre nem értelmezhető a nyilvános pályáztatási kötelezettség, az alábbiak szerint:

Ezt az ingatlant az önkormányzat kivett területté önállóan nem tudta volna átminősíteni, hiszen az átminősítésnek a termőföld védelméről szóló törvény szerint nem csak az volt a feltétele hogy a fent meghatározott összegeket befizessük, hanem az is, hogy az építéshatóság adjon ki igazolást, már folyamatban lévő építéshatósági engedélyezésről, illetve arról, hogy a tervezett beruházás nem engedélyköteles. A kivonási engedélyezéshez benyújtásra kerültek a parkoló építési tervek, melyet igazolt a hatóság, hogy nem építési engedélyköteles. Éppen ezért került be a testületi döntésbe, a tulajdonosi hozzájárulás, hogy a vevő már korábban be tudja adni az engedélyeztetési dokumentumokat.

Az önkormányzat konkrét vevő nélkül, aki már az engedélyeztetést is elindítja és a költségeit is megelőlegezi nem tudta volna átminősíteni az ingatlanát, így nem is lett volna mit megversenyeztetni.

Ezekre a speciális esetekre határozta meg a törvény a zártkörű versenyeztetést, vagyis, hogy ne csak nyilvános pályázat útján lehessen tárgyalni a vevőkkel, leendő hasznosítókkal, hanem az önkormányzat eldöntheti, hogy kivel, kikkel akar tárgyalni.

A város helyi rendelete átveszi a jogszabályi szöveget, azonban nem szabályozza az indokolt eset formáit. Mintaként csatolok egy másik település vagyonrendeletét, ahol konkrétan meghatározzák a feltételeket, hogy mikor lehet versenyeztetés nélkül hasznosítani az ingatlanokat.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat a vevő és beruházási szándéka nélkül nem is tudta volna értékesíteni az ingatlant kivett területként csak szántóként, illetve figyelemmel az ingatlan beépítési korlátaira, illetve arra a tényre, hogy más részére történő értékesítés esetén még bejárési szolgalmi jogot is biztosítani kellett volna a szomszédos 0122/47. hrsz.-ú ingatlan javára kellő jogalapot teremtetett az ingatlan versenyeztetés nélküli hasznosítására.

Álláspontom szerint nem volt értelmezhető a versenyeztetés jelen jogügyletben, így a vagyonhasznosítási előterjesztés sem tért ki mindezekre.

Amennyiben bizottsági, vagy testületi ülésen a döntéskor ez felvetődik a fent elmondottak ismeretében változatlanul fenntartottam volna a határozati javaslatot és a testület ezek ismeretében hozhatta volna meg a határozatát.

A képviselő-testület a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot bízta meg a szabályosság kivizsgálására, mely felhatalmazás szerintem csak az előkészítésre vonatkozhat.

Fentiek alapján kérem a Bizottságot ezzel kapcsolatos határozatának meghozatalára!

A határozat, a döntés végrehajtásával kapcsolatos beszámolás elfogadása, viszont a képviselő- testület hatásköre.

Tekintettel arra, hogy ezt az előző testületi ülésen a határozat végrehajtásáról szóló beszámoló nem került elfogadásra az alábbiak szerint számolok be részletesen:

Döntés: 2012. szeptember 25.

Tulajdonosi hozzájárulás kiadása a vevő részére az építési engedélyezéshez: 2012. szeptember 26. A vevő a kérelem benyújtását követően előkészítette az építési engedélyeztetéshez szükséges tervdokumentációt, az engedélyeztetés feltétele már csak a tulajdonosi hozzájárulás megadása volt.

Kivonási engedélyeztetéshez szükséges dokumentációk megkérése és engedélyeztetésének elindítása a földhivatalnál: 2012. szeptember 27.

Termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló határozat 10.039-4/2012: 2012. október 1.

Hatósági bizonyítvány: 2012. október 3.

Tulajdoni lap amelyen az ingatlan már kivett: 2012. október 3. 11,00 óra 36 perc.

Adásvételi szerződés: 2012. október 4. A szerződést jogtanácsosként én szerkesztettem és ellenjegyeztem.

Birtokbaadási jegyzőkönyv: 2012. október 10.

Építési engedély kelte: 2012. október 10. (Ez a 18,45 m2 szociális épület engedélyezésére szól, a parkoló építésére nem kell engedély.) Érintettek a fellebbezési jogukról lemondtak.

Vételár kifizetése: 2012. október 27. Szerződés szerint 2012. október 19. napjáig kellett volna.

Tulajdonjog átvezetése: 2012. november 6-án kelt határozatban történt meg.

Ténylegesen felmerült eljárási költség: 1.898.070,- Ft.

A döntés végrehajtása a Polgármesteri Hivatal részéről jogszerűen megtörtént.

HATÁROZATI JAVASLAT

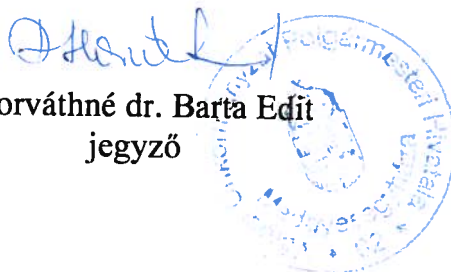
Medgyesegyháza Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete a 170/2012. (IX.25) Kt. lejárt határidejű határozatról szóló beszámolót elfogadja.

Felelős: Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző

Határidő: azonnal

Medgyesegyháza, 2012. november 15.

Dr. Horváthné dr. Barta Edit
jegyző



13. §¹

- (1) A képviselő-testület 15 millió Ft egyedi értékhatár feletti vagyonhasznosítás esetében indokolt esetben dönthet a vagyontárgy zártkörű (meghívásos) versenyeztetéséről.
- (2) Zártkörű versenyeztetés az alábbi esetekben lehetséges:
1. Az ingatlanon megvalósuló beruházás legalább 10 fő részére munkahelyteremtést biztosít.
 2. Az ingatlanon megvalósuló beruházás munkaképesség csökkenésű személyek foglalkoztatását biztosítja.
 3. Az ingatlanon megvalósuló beruházás a város számára jelentős helyi adó bevételt biztosít.
 4. Az ingatlanon megvalósuló beruházás önkormányzati feladatellátás részét képezi, vagy közszolgáltatást biztosít.
 5. Az ingatlan hasznosítása nyilvános pályáztatás keretében eredménytelen volt.
 6. Az ingatlan hasznosítása nem készpénz ellenértékért, hanem csereingatlan biztosításával, vagy ellenszolgáltatás nyújtásával történik.
- (3)² Amennyiben a zártkörű versenytárgyalás során az értékesítésre a hivatalos értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alatt kerül sor Kormányrendelet rendelkezései szerint kell eljárni.

¹ Módosította a 10/2005. (IV.1.) rendelet. Hatályos: 2005. április 1. napjától.

² Beiktatta a 8/2006. (III.3.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 3. napjától.