



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

18./ napirend

JAVASLAT

MÓR VÉNHEGYI KÜLTERÜLETI (5155/11 és 5155/13 HRSZ-Ú)
INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

Mór, 2021.12.15.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester


Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési
Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)
Mötv. 46.§ (2) b)
Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<i>szakmai</i>	2021. december <u>9</u> ...	 Hajnal Tibor
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2021. december <u>9</u>	 Laki Csabáné
<i>jogi</i>	2021. december <u>9</u>	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	Határozatot kapja:
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	<ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Pénzügyi Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 példány• Parcsami Géza kérelmező – 1-1 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
 Településfejlesztési Bizottság Szociális és Egészségügyi Bizottság

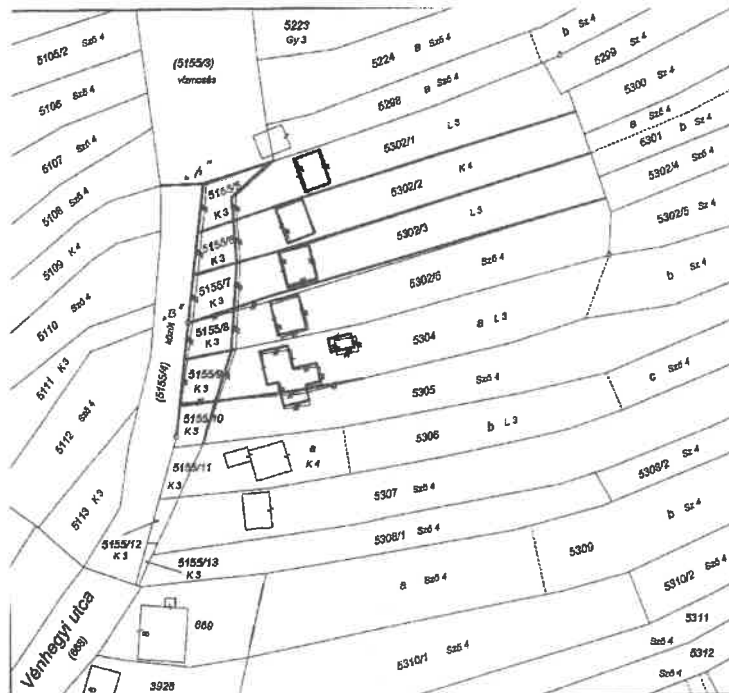
Meghívásra javasolt: ---

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

JAVASLAT MÓR VÉNHEGYI KÜLTERÜLETI (5155/11 ÉS 5155/13 HRSZ-Ú) INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

A Mór 5155/5-5155/13 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat az önkormányzat nyilvános licit eljárás keretein belül értékesítette 2006-ban. A licit eljárásra a szomszédos ingatlanok tulajdonosai nem jelentkeztek. A szomszédos ingatlantulajdonosok 2013-ban jelezték, hogy van olyan ingatlan, amelynek nincs útkapcsolata. Ekkor az önkormányzat visszavásárolta a Mór 5155/5-5155/13 hrsz-ú területeket és felajánlotta megvételre a szomszédos ingatlantulajdonosoknak. A vételi lehetőséggel nem minden ingatlantulajdonos élt.



A Mór 5306 és 5308/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa nem élt a vételi lehetőséggel, most viszont rendezni szeretnék a területet, tekintettel arra, hogy a szomszédos ingatlan tulajdonosai is kérelmet nyújtottak be. A Képviselő-testület a 5155/9 és 5155/10 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről a 442/2021 (IX.29.) határozatával a 5155/12 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről a 443/2021 (IX.29.) határozattal döntött.

A külterületi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: önkormányzati rendelete) 4. sz. melléklete alapján forgalomképes vagyonelemek. Az értékesítés során vizsgálni kell, hogy a vevők megfelelnek-e a Földforgalmi törvény követelményeinek.

Parcsami Géza móri lakos kérelmet nyújtott be (előterjesztés melléklete) önkormányzati tulajdonú ingatlanok megvásárlása tárgyában. Parcsami Géza szeretné megvásárolni a Mór 5155/11 és 5155/13 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat.

A Kérelmező tulajdonában van a Mór 5306 és 5308/1 hrsz-ú zártkerti ingatlan, melyek az önkormányzati tulajdonú Mór 5155/11 és 5155/13 hrsz-ú ingatlanokon keresztül

közelítenek meg, mert az ingatlanoknak nincs közvetlen kapcsolata a Mór 5155/4 hrsz-ú közúttal.

A Mór 5155/11 és 5155/13 hrsz-ú ingatlanok kert megnevezésű termőföldként nyilvántartott területek, 60 m² és 10 m² nagyságúak.

Szóban azt a tájékoztatás kaptuk a kérelmezőtől, hogy nem földműves, illetve a tulajdonában lévő külterületi ingatlanok a megvásárolni kívánt ingatlanokkal együtt sem haladják meg az 1 hektárt, tehát megfelel a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltaknak: „A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.”

Az ingatlanok vételárának meghatározására Mór Városi Önkormányzat értékbecslőt bízott meg. Az igazságügyi ingatlan szakértő által a piaci összehasonlító módszer szerint készített értékelésében a területek értékét (Mór 5155/11 hrsz-ú) nettó: 100.680 + Áfa és (5155/13 hrsz-ú) 16.780 + Áfa értékben határozta meg.

Értékesítés esetén:

Az önkormányzati rendelet

„9. § (1) Az önkormányzat a vagyon tárgyának elidegenítésére, egyéb hasznosításra irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy piaci értékét:

a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, vagy amennyiben rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, akkor annak felülvizsgált változata alapján, (...) határozza meg.”

„30. § (1) Vagyontárgy hasznosítására, elidegenítésére a hatáskörrel rendelkező döntése alapján liciteljárás, vagy pályázati eljárás (a továbbiakban együtt: versenyeztetés) folytatható le. A hatáskörrel rendelkező az érintett vagyontárgy hasznosításáról vagy elidegenítéséről szóló döntés meghozatalakor dönt arról, hogy milyen típusú versenyeztetés lefolytatását rendeli el, vagy mellőzi-e a versenyeztetést.

(2) A versenyeztetés alkalmazása kötelező, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, kivéve a nemzeti vagyonról szóló törvényben és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott eseteket.”

Jelen esetben a versenyeztetés nem kötelező, mert az önkormányzati ingatlanok forgalmi értéke nem haladja meg a bruttó 25 millió forintot.

„31. § (1) Vagyon értékesítése esetén az eladási ár meghatározásánál a 9. § irányadó azzal, hogy a kimutatott piaci értéknél a kikiáltási, illetve az eladási ár nem lehet kevesebb.

(2) Ingatlanvagyon hasznosítás, elidegenítés tekintetében e rendeletben meghatározottak figyelembevételével, a 15. alcímben foglalt kivételekkel kizárólag a képviselő-testület, ingóeladás tekintetében e rendeletben meghatározott szerv szabja meg a versenyeztetés feltételeit, dönt az érdemi elbírálás tekintetében.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerint 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. 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 értékhatárt a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Az Nvt. 14. § (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A (4) bekezdés szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át (azaz bruttó 5 M Ft-ot) el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén. Erre tekintettel az államot a jelen javaslattal érintett ingatlan tekintetében elővásárlási jog nem illeti meg.

A Településfejlesztési és Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi jogkörben eljárva - az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet alapján - hozzájárul a Mór 5155/11 helyrajzi számú (kert megnevezésű, 60 m² nagyságú) és 5155/13 helyrajzi számú (kert megnevezésű, 10 m² nagyságú) zártkerti ingatlanok értékesítéséhez az alábbiak szerint:

A Mór 5155/11 és 5155/13 helyrajzi számú ingatlanokat Parcsami Géza kérelmező részére, versenyeztetés mellőzésével értékesíti, az igazságügyi ingatlan szakértő által meghatározott

Mór 5155/11 hrsz: nettó 100.680,- Ft + ÁFA és

Mór 5155/13 hrsz: nettó 16.780,- Ft + ÁFA vételáron.

Fent megjelölt vételáron kívül a vevők kötelesek megtéríteni az Önkormányzat számára az adás-vételi eljárás lefolytatásával összefüggésben felmerült alábbi költségeket:

- értékbecslés díja: 60.000,- Ft
- tulajdonjog átvezetésének díja: 13.200,- Ft
- összesen: 73.200,- Ft

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: 2022.02.28.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2021.12.09.



Fenyves Péter
polgármester

előterjesztés melléklete

Móri Városi Önkormányzat
8060 Mór, Szent István tér 6.

Tárgy: Kérelem a móri 5155/13 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatban

Tisztelt Fenyves Péter Polgármester úr!

Alulírott Parcsami Géza (8060 Mór,
szám alatti lakos – mint a móri 5308/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, vételi szándékot
kivánok bejelenteni a Mór Városi Önkormányzat tulajdonában lévő móri 5155/13 hrsz-ú ingatlannal
kapcsolatban.

A Mór Városi Önkormányzat tulajdonában lévő 5155/13 hrsz-ú ingatlan elválasztja tulajdonomban lévő
5308/1 hrsz-ú zártkerti (Vénhegy) ingatlant az 5155/4 hrsz-ú közterülettől (Vénhegyi utca) így a
tulajdonomban lévő 5308/1 hrsz-ú ingatlan nem rendelkezik közvetlen útkapcsolattal a Vénhegyi utca
irányában. Mivel a Vénhegy tetején lévő dűlőútról az ingatlanom a dűlőút és a közte lévő 5308/2 hrsz-
ú ingatlan miatt közvetlen útkapcsolattal egyáltalán nem rendelkezik, így a tulajdonomban lévő 5308/1
hrsz-ú ingatlan jelenleg semmilyen formában nem megközelíthető, jelenleg elszigetelt az ingatlan.

Mivel az 5155/13 hrsz-ú, kert művelési ágú ingatlan önmagában olyan kis területnagysággal bír, hogy
valójában kert művelésre nem hasznosítható, haszonbérbe – fent említett okok miatt – nem adható,
számomra viszont a közvetlen útkapcsolat miatt nélkülözhetelenné vált, így kérem a tisztelt
Polgármester urat és a Képviselő Testületet, hogy kérelmemet pozitív elbírálásban részesítsék, és a
móri 5155/13 hrsz-ú ingatlant részemre értékesíteni szíveskedjenek.

Az eljárás során felmerülő ingatlan-értékbecslői, illetve a tulajdonjog bejegyzéshez kapcsolódó
költségek megfizetését természetesen vállalom.

Bízva pozitív elbírálásukban, tisztelettel:

Parcsami Géza

Mór, 2021. 09. 10.



Móri Városi Önkormányzat
8060 Mór, Szent István tér 6.

Tárgy: Kérelem a móri 5155/11 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatban

Tisztelt Fenyves Péter Polgármester úr!

Alulírott Parcsami Géza (3060 Mór,
– mint a móri 5306 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, vételi szándékot
kívánok bejelenteni a Mór Városi Önkormányzat tulajdonában lévő móri 5155/11 hrsz-ú ingatlannal
kapcsolatban.

A Mór Városi Önkormányzat tulajdonában lévő 5155/11 hrsz-ú ingatlan elválasztja tulajdonomban lévő
5306 hrsz-ú zártkerti (Vénhegy) ingatlant az 5155/4 hrsz-ú közterülettől (Vénhegyi utca) így a
tulajdonomban lévő 5306 hrsz-ú ingatlan nem rendelkezik közvetlen útkapcsolattal a Vénhegyi utca
irányában. Bár a Vénhegy tetején lévő dűlőútról az ingatlan továbbra is megközelíthető, a
terepviszonyok azonban nem teszik lehetővé az ingatlanon lévő gazdasági épület gépkocsival történő
megközelítését abból az irányból.

Mivel az 5155/11 hrsz-ú, kert művelési ágú ingatlan önmagában olyan kis területnagysággal bír, hogy
valójában kert művelésre nem hasznosítható, haszonbérbe – fent említett okok miatt – nem adható,
számomra viszont a közvetlen útkapcsolat miatt nélkülözhetlenné vált, így kérem a tisztelt
Polgármester urat és a Képviselő Testületet, hogy kérelmemet pozitív elbírálásban részesítsék, és a
móri 5155/11 hrsz-ú ingatlant részemre értékesíteni sziveskedjenek.

Az eljárás során felmerülő ingatlan-értékbecslői, illetve a tulajdonjog bejegyzéshez kapcsolódó
költségek megfizetését természetesen vállalom.

Bízva pozitív elbírálásukban, tisztelettel:

Parcsami Géza

Mór, 2021. 09. 10.

