



Vonyarcvashegy Nagyközség Polgármestere
8 3 1 4 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42.
☎: 83/348-033, 83/348-083 fax: 83/548-021

Ügyiratszám: 425-2/2017.

Előterjesztés

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
2017. április 27-ei soros ülésére

Tárgy: Szaki-Vill Plus Kft. vételi ajánlata

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szaki-Vill-Plus Kft. képviseletében Szakály János ügyvezető vételi ajánlatot tett a résztulajdonában lévő vonyarcvashegyi 1749/2 hrsz-ú ingatlan 217 négyzetméterére (1. sz. melléklet). A vonyarcvashegyi, kivett, beépített terület megjelölésű, 1749/2 hrsz-ú ingatlan 59/873-ad arányban a Szaki-Vill-Plus Kft. tulajdonát, 814/873-ad arányban Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képezi. Az ingatlan 1/1 tulajdoni arányban a rendszerváltást követően (1991-ben) ingyenesen került az önkormányzat tulajdonába állami tulajdonként, míg tulajdoni hányadának kis része (59/873-ad része) 2006. évben került a Szaki-Vill-Plus Kft. tulajdonába adásvétel címén. Az ingatlanon négy darab felépítmény található.

Vonyarcvashegyen több olyan önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan található, melyen eltérő tulajdoni viszonyokkal rendelkező felépítmények vannak. Ilyen esetekben a felépítmények által elfoglalt terület bérletére az önkormányzat a felépítmények tulajdonosaival bérleti szerződést köt. A tavalyi év folyamán megállapítást nyert, hogy van még kettő ilyen jogi helyzettel rendelkező önkormányzati ingatlan. A képviselő-testület 115/2016. (IX. 29.) számú határozatában kifejezte azon szándékát, hogy a vonyarcvashegyi 1749/2 és 504/1 hrsz-ú ingatlanokon található felépítmények tulajdonosaival is bérleti szerződést kíván kötni (2. sz. melléklet: testületi határozat). A testületi határozat 3. pontjának megfelelően a bérleti szerződés tervezetek a felépítmények tulajdonosainak megküldésre kerültek, melyekre visszajelzés nem érkezett. A bérleti/használati díj érvényesítése tekintetében a bírósági út elindítására még nem került sor.

Visszatérve a vételi ajánlatra: a levélben szereplő négyzetméter megvásárlása – tekintettel arra, hogy a telek nem megosztható – a vételi ajánlattal érintett négyzetméternek megfelelő tulajdoni rész eladásával kivitelezhető.

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról szóló 17/2014. (XII.3.) önkormányzati rendeletének 8. §-a rendelkezik a vagyon feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról. Ennek értelmében „a helyi önkormányzatot – a jogszabályban meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetve terhelik. A helyi önkormányzat jogi személy. Az önkormányzatot megillető

tulajdonosi jogok gyakorlásával kapcsolatos feladatok és hatáskörök a képviselő-testületet illetik meg. A képviselő-testületet a polgármester képviseli.”

Ugyanezen rendelet 9. §-a szabályozza az egyes tulajdonosi jogokat:

9.§

- (1) Az Önkormányzati vagyon elidegenítése és megterhelése csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet.
- (2) A vagyon értékének meghatározásakor általában az adott vagyonnak az önkormányzat könyvviteli nyilvántartásban szereplő értékét kell alapul venni.
- (3) A vagyon értékesítéskor a vagyon piaci értékének meghatározása érdekében szakértő bevonása szükséges. Amennyiben a szakértő által meghatározott vagyoni érték magasabb, mint a könyvviteli nyilvántartásokban kimutatott érték, úgy az előbbi értéket kell alapul venni az értékesítéssel kapcsolatos jogok gyakorlásakor.
- (4) Vagyont értékesíteni 5 millió Ft értékhatár felett versenytárgyalás útján lehet, ez alól kivételes esetben felmentést – megfelelő indokolással – csak a képviselő-testület adhat.

Az önkormányzat vagyonkataszterében a vonyarcvashegyi 1749/2 hrsz-ú ingatlan, mint forgalomképes ingatlan szerepel, így értékesítésének jogi akadályja nincs. A kataszterben egy 2002. évben rögzített becsült érték szerepel: bruttó 8.730.000,-Ft. A nyilvántartás szerint a földrészlet kizárólagos önkormányzati tulajdonban van, mely szerint a 2006. évben történt tulajdonrész értékesítés nem került átvezetésre.

A vételi ajánlattal érintett ingatlanra Vass István ingatlanforgalmi szakértő értékbecslést készített (3. sz. melléklet), a szakértő által meghatározott vagyoni érték: 5.697,-Ft/m².

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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 kivételként említett (3) bekezdés az önkormányzati bérlakások esetében fogalmaz meg eseteket, míg a (4) bekezdés kitér arra, hogy amennyiben a versenyeztetési értékhatár 20 %-át el nem érő ingatlan értékesítésére kerülne sor, ebben az esetben az állam elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni. Az elővásárlási jogosultságot a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (Székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. Postacím, levelezési cím: 1399 Budapest, Pf. 708.) gyakorolja. Az MNV Zrt az ajánlat valamennyi lényeges elemének megküldését követő 35 napon belül nyilatkozik, mely határidő elmulasztása jogvesztő.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, véleményüket kialakítani, majd ez alapján határozatukat meghozni szíveskedjenek.

Vonyarcvashegy, 2017. 04. 24.

Péter Károly
polgármester



Határozati javaslat
.../2017. (IV. 27.) számú határozat

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete „**Szaki-Vill Plus Kft. vételi ajánlata**” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata a vonyarcvashegyi 1749/2 hrsz-ú, „kivett, beépítetlen terület” művelési ágú, 873 m² nagyságú belterületi ingatlanban 814/873-ad tulajdoni hányaddal rendelkezik, melyből Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 217/873-ad tulajdoni hányadot értékesít a 1749/2 hrsz-ú ingatlanban 59/873-ad tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos, a Szaki-Vill-Plus Kft. (székhely: 8314 Vonyarcvashegy, Rákóczi F. u. 30/1., adószám: 12770906-2-20, képviseli: Szakály János ügyvezető) részére. Az adásvételi szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával.
2. A Képviselő-testület az önkormányzat résztulajdonában lévő, fent meghatározott ingatlan vételárát,-Ft/ m²+ÁFA összegben határozza meg.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy tájékoztassa a Szaki-Vill-Plus Kft-t a Képviselő-testület döntéséről, valamint kérje ki a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozatát.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi-szerződést az Önkormányzat képviseletében írja alá, amennyiben a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával.

Határidő: folyamatos

Felelős: Péter Károly polgármester

Szaki-Vill-Plus Kft
8314 Vonyarcvashegy, Rákóczi u. 30/1.

1 sz. melléklet

1036	Vonyarcvashegyi Községi Önkormányzati Hivatal	2017.04.19.
Érkezett:	2017-04-19	
Szám:	Mell.: 425-1114	Ül.: dr. S. V.

2017.04.19.
jegyző
főnök
61

Vonyarcvashegy Nagyközség Polgármestere

Vonyarcvashegy
Kossuth L. u. 42.
8314

Tisztelt Képviselő Testület!

Cégünk tulajdonában áll a Nagyközség belterületén elhelyezkedő 1749/2/A-B-C-D hrsz.-ú önálló felépítmények, melyek bejegyzett földhasználati joga van, amely az Önkormányzat rész tulajdonát képező földterületet terheli. A földterületben is társaságunk 59/873-ad részben tulajdonostárs. Vonyarcvashegy, 1749/2 hrsz.-ú 873 nm területű beépített terület megjelölésű ingatlan tulajdonjogának vétel jogcímén történő megszerzésre ezúton ajánlatot teszünk az alábbi részletezéssel:

1749/2/A 19nm

1749/2/B 184 nm

1749/2/C összesen 54nm melyből 1/4 rész a társaság tulajdona **14 nm** (természetesen a különbözettel Keserű Norbert tulajdonostárs rendelkezik ¼ rész 40 nm, amelynek vételre szóban kifejezte szándékát.)

Összesen: 217 nm kívánunk megvásárolni.

Társaságunk 6000 Ft/nm vételárat kínál.

Kérem szíveskedjenek testületi döntésüket ajánlatunk tartalmának megfelelően meghozni.

Vonyarcvashegy, 2017.04.18.

Tisztelettel:

SZAKI-VILL-PLUS Kft.
Villamosipari Tervező- és Kivitelező
Korlátolt Felelősségű Társaság
8314 Vonyarcvashegy, Rákóczi u. 30/1.
T: 06 (83) 548-074; T/F.: 06 (83) 349-100
Bankszámla sz.: 74500248-10037744
Adószám: 12770906-2-20

Szakály János

Ügyvezető

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
8 3 1 4 Vonyarcvashegy, Kossuth u. 42.

K I V O N A T

A Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. szeptember 29-én 16.00 órától megtartott soros ülésén készült jegyzőkönyvből.

115/2016. (IX.29.) számú Képviselő-testületi határozat:

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az
„**Önkormányzati ingatlanokon található felépítmények bérleti viszonyainak
rendezése**” című előterjesztést és a következő határozatot hozta:

- 1) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő, vonyarcvashegyi 1749/2 hrsz-ú, valamint a vonyarcvashegyi 504/1 hrsz-ú ingatlanokon található felépítmények vonatkozásában bérleti szerződést kíván kötni.
- 2) A Képviselő-testület rögzíti, hogy a jelen határozat 1. pontjában megkötni kívánt bérleti szerződés alapja a település többi területére a 4/2015. (I.29.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott bérleti szerződés, az ebben rögzített bérleti díjakkal együtt.
- 3) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület által a 4/2015. (I. 29.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott bérleti szerződést a vonyarcvashegyi 1749/2 hrsz-ú, valamint a vonyarcvashegyi 504/1 hrsz-ú ingatlanokon található felépítmények tulajdonosainak küldje meg.
- 4) Amennyiben a bérleti szerződések megkötését az érintett felépítmény tulajdonosok elutasítják, a képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatát megillető bérleti/használati díjat az önkormányzat képviseletét ellátó Dr. Iglódi Endre ügyvéd bevonásával elsősorban megegyezéssel, szükség esetén bíróság előtt érvényesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: Péter Károly polgármester

K.m.f.

Bertalanné dr. Gallé Vera s.k.
jegyző

Péter Károly s.k.
polgármester

A kivonat hiteles!
Vonyarcvashegy, 2016. szeptember 29.

Papp Alexandra
testületi referens



Egyszerűsített ingatlan értékbecslés (forgalmi érték megállapításához)

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Az értékelt ingatlan megnevezése:	beépített terület
-----------------------------------	-------------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA:

Település (város, község) HRSZ.	Vonyarcvashegy, Rákóczi u. 1749/2, belterület
------------------------------------	--

3. TULAJDONVISZONYOK:

Ingatlan tulajdonosa, tulajdoni hányada: Tul. lap III. részén teher: Tul. lap másolat kelte:	Vonyarcvashegy Önkormányzata 814/873 földhasználati jog, vezetékjog 2017.04.24.
--	---

4. ÉRTÉKELT JOG:

tulajdonjog

5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

aktuális forgalmi érték megállapítása

6. INGATLAN BEMUTATÁSA:

Az ing. jellege, típusa: Megközelíthetősége: Épületek: A földrészlet területe: Közműellátottság:	beépített terület kiépített aszfaltos útról üzletek 873 m ² - értékelt: 814 m ² teljes
--	--

7. PIACI ÉRTEK:

Értékelés elve:	piaci alapú értékelés
Értékelés érvényessége:	90 nap
Ingatlan becsült forgalmi értéke: per- igény- és tehermentes állapotban, ÁFA nélkül	4.600.000 Ft, azaz Négy millió-hatszáz ezer forint.

Megjegyzés:

A település központi részén, rendezett környezetben lévő beépített saroktelek. Vt-2. jelű övezetben van.

Megbízó:	Önkormányzat Vonyarcvashegy
----------	-----------------------------

Értékelés időpontja: Keszthely, 2017-04-24

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- szabályozási terv

Készítette:

Vass István
Vass István
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Ingatlanvagyon-értékelő
8360 Keszthely, Schwarz D. u. 20.

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása:

Piaci összehasonlító adatok

Ingatlan címe:	Telek m2:	Kínálati ára Ft.:	Fajl. ár Ft/m2:
Vonyarcvashegy	1.050	10.900.000	10.381
	955	8.500.000	8.901
	1.015	9.900.000	9.754
	1.267	11.900.000	9.392
	995	9.000.000	9.045
Fajlagos alapérték:	9.495 Ft/m2		

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:	területen belül	10 %
Értékcsökkentő tényezők:	kínálati árak, kereslet beépített	- 10 % - 40 %
Módosított fajlagos alapérték	5.697 Ft/m2	

Aktuális forgalmi érték meghatározása

Terület:	814 m2
Fajlagos/módosított alapérték:	5.697 Ft/m2
Aktuális forgalmi érték (keresletre):	4.600.000 Ft