

Tass Község Polgármesterétől

E l ő t e r j e s z t é s

Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. november 20-i ülésére

Tárgy: Javaslat 0437/9 és 0437/10 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A 0437/9 hrsz-ú és a 0437/10 hrsz-ú szám alatti ingatlanok 1986-ban kerültek Tass Község Önkormányzatának tulajdonába, állami tulajdonból ingyenes önkormányzati tulajdonba adással. Mindkét ingatlan kivett tanya megnevezésű és Natura 2000 területnek nyilvánított és Kunszentmiklós külterületén helyezkedik el. Kunszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 2/2019. (II.21.) k.t. sz. rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint kereskedelmi szolgáltató terület Gksz-2 jelű általános beépítési övezetében található a HÉSZ 23.§ (5) bekezdése szerint.

Az ingatlanok adatai és leírása:

0437/9 hrsz (6090 Kunszentmiklós, Felsőszenttamás dűlő 6.)

- Telekméret: 8100 m²
- Beépített alapterület: 394 m²
- Beépítési százalék: 4,86%

A telken egy darab több lakásos lakóépület található. Az épület kb az 1900-as évek elején épült, alapja nincs, az alapozását néhány sor égetett agyagtégla jelenti. A falazása vertfal és télfal habarcsba rakva. A földem fagerendás, a nyeregtető több helyen hullámos, helyenként beszakadt, a szalagserepezés hiányos, ebből következően a főfalakon beázás nyomai láthatóak. Az épületben rossz állapotú fa nyílászárók vannak. Villanyhálózat ki van építve, vezetékes vízhálózat nincs, a szennyvíz elhelyezése zárt tárolóba történik. Összességében az ingatlan rossz állapotúnak mondható.

0437/10 hrsz (6090 Kunszentmiklós, Felsőszenttamás dűlő 7.)

- Telekméret: 6893 m²
- Beépített alapterület: 312 m²
- Beépítési százalék: 4,5 %

Az épület leírása teljesen hasonló a 0437/9 hrsz-ú ingatlannal, azzal az eltéréssel, hogy az ingatlan egy részének állapota rendkívül rossz, amire az illetékes építésügyi hatóság bontási kötelezettséget írt elő.

A Képviselő-testület előtt ismert, hogy az ingatlanok használata jogilag nem tisztázott. Az ingatlanokat évek óta illegálisan lakják, a lakások zsebszerződésekkel cserélnék gazdát. Az idős lakosok arra vezetnek vissza vélt tulajdonszerzésüket, hogy valamikor ősök, mint cselédlakást kaptak ezeket, csak tulajdonuk nem került átvezetésre akkor, amikor a Nemes kastélyt Kunszentmiklóshoz csatolták, a körülöttük lévő ingatlanok pedig közigazgatásilag Kunszentmiklóshoz kerültek, de a tulajdon Tass Község Önkormányzatáé lett. Az egyik lakó

birtokában van egy 1994-ben kiadott birtoklap, melyen szerepel, hogy kárpótlási eljáráshoz adták ki. Mindebből feltételezhető, hogy azok, akik ezeket a lakásokat anno cselédlakásként kapták, a kárpótlási eljárás során visszakaphatták volna, de a Földhivatalnál semmiféle bejegyzés erre vonatkozóan nincs, tehát a kárpótlásra nyitva álló jogvesztő határidőn belül nem kérték, így utólag már nem is lehet.

A valóságban ezen ingatlanokban több lakás található, de az OTÉK lakásra vonatkozó előírásainak egyik sem felel meg, így átminősítésük lakásokra és akként történő egyenkénti értékesítésük részben emiatt, részben a fent hivatkozott HÉSZ előírás miatt nem lehetséges.

Tass Község Önkormányzatának Képviselő-testülete már a 2022. augusztus 24-i testületi ülésen megfogalmazta azon álláspontját, hogy szívesen értékesítené az ingatlanokat, és a 175/2022. (VIII.24.) határozatban felkérte a jegyzőt, hogy kérjen árajánlatokat az értékbecslésre. Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyronról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 7.§ (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon elidegenítésére tett javaslatot csak forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet előterjeszteni a Képviselő-testület felé. Az ügy elhúzódása miatt végül csak a 112/2023.(VI.26.) határozattal került elfogadásra Szórádi Lajos Norbertnek az értékbecslésekre adott árajánlata, aki azokat el is készítette, és az ingatlanok forgalmi értékét a következőkre becsülte:

- **0437/9 hrsz – 3.500.000,- Ft**
- **0437/10 hrsz – 3.000.000,- Ft**

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (1)-(2) bekezdése a nemzeti vagyon körébe tartozó ingatlanok értékesítésére vonatkozóan az alábbiak szerint rendelkezik:

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.

A fenti értékhatár Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja szerint bruttó 25 millió forint.

A Vagyonrendelet 6.§ (6) bekezdése szerint az Nvtv. 13.§-ára figyelemmel a bruttó 15 millió forint forgalmi érték feletti, a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyont és egyéb önkormányzati vagyont elidegeníteni, a használat, illetve hasznosítás-, illetve tulajdonjogát átengedni, átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(7) bekezdés továbbá kimondja, hogy a (6) bekezdésben foglalt értékhatárt nem meghaladó vagyonelem hasznosítását, ha törvény vagy a képviselő-testületnek a hasznosításról rendelkező határozata másként nem rendelkezik, versenyeztetni nem kell, azonban a hasznosítási lehetőséget nyilvánosan közzé kell tenni az önkormányzat hirdetőtábláján.

Mindebből következik, hogy jelen esetben nem kell lefolytatni versenyeztetés eljárást, azonban a vagyon hasznosítási lehetőségét (melybe a Vagyonrendelet 13.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonjog átruházása beletartozik) nyilvánosan hirdetni szükséges.

Mindkét ingatlan kivett tanya megnevezésű, ebből kifolyólag értékesítésükre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései az irányadóak, különös tekintettel az alábbiakra:

„6. § (1) A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) 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.

14. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).*

(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.*

16. § (1) A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).*

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

(3) Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).”*

Továbbá fontos kiemelni, hogy az Nvtv. 14.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése szerint az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot (jelen esetben Kunszentmiklós Város Önkormányzatát) a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

2023. szeptember 4-én Benyó Mihály részéről érkezett egy előzetes vételi árajánlat, a két ingatlanra együtt 4.000.000,- Ft árajánlatot adott. Továbbá a 0437/10 hrsz-ú ingatlan egyik

használója szóban akként nyilatkozott, hogy kb. 1.000.000,- Ft-ot össze tudna szedni az ingatlan megvásárlására. Mindez azt mutatja, hogy az ingatlan rossz állapota és rendezetlen használata ellenére akad érdeklődő, de látni, hogy a vételi ajánlatok alatta vannak az értékbecslésben meghatározottnak. Ugyanakkor tudni kell azt, hogy ez egy tanya, amihez minimális föld is tartozik és az értékbecslő tájékoztatása szerint, már a legalacsonyabb árat határozta meg, ami a körülmények figyelembevételével meghatározható.

Az érkezett vételi ajánlatok ellenére az ingatlanok értékesítését mindenképpen hirdetni szükséges a fent hivatkozott vagyionrendeleti előírás miatt, továbbá azért is, mert az arra adott konkrét árajánlathoz szükséges az ajánlattevőnek a földforgalmi törvény előírásának megfelelő iratokat csatolni.

Amennyiben a Képviselő-testület a továbbiakban is szeretné értékesíteni az ingatlanokat, akkor a testületi ülésen szükséges meghatározni a hirdetmény lényeges pontjait, mint a minimális vételár, benyújtási határidő, csatolandó dokumentumok stb. (Erre vonatkozó konkrét javaslat a testület ülésen kerül kiosztásra.)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületi tagokat, hogy az előterjesztésben foglaltakra figyelemmel a testületi ülésre fogalmazzák meg javaslataikat.

Tass, 2023. november 17.

Németh Gábor
polgármester