



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Vargáné Fodor Rita

Előterjeszti: Mezőfi Zoltán polgármester

INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSI FELTÉTELEI

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2012. december 20-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
☐ Szociális bizottság	☒ Nyílt	☒ Nyílt szavazás
☒ Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	☐ Zárt	☐ Titkos szavazás
☐ Közbeszerezési Bizottság		☐ Egyszerű többség
☒ Képviselő-testület		☒ Minősített többség

1 A tárgyalandó témakör tárgyilagossága és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2012. évi költségvetés megfogalmazásakor kiemelt feladatként jelölte meg a használaton kívüli ingatlanok értékesítését. Konkrét értékesítési előkészítés a volt Fizioterápia épületére és a volt laktanya területén fémszerkezetű épületek esetében folyik.

Jelen napirendünk keretében meg kell határozni az értékesítési felhívás pontos szempontjait. Az értékesítési felhívás közzététele előtt **a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint „a Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”** A (3) bekezdés a lakások és helyiségek bérletére vonatkozik.

A (4) bekezdés értelmezése pedig a következő:

A 14. § (4) bekezdése mentesíti az elővásárlásra történő felajánlási kötelezettsége alól a 13. § (1) bekezdése szerinti értékhatár 20 %-át el nem érő ingatlanokat. (A 13. § (1) bekezdése pedig a következőt tartalmazza: Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében a törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.)

Amikor törvényt említ a hivatkozott jogszabály, azon a Magyarország 2012. évi központi költségvetéséről szóló 2011. évi CLXXXVIII. törvény 5. § (11) bekezdés c.) pontját kell érteni, mely szerint a versenyeztetés nélküli értékesítés értékhatára 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték. Az önkormányzat helyi rendeletében ettől alacsonyabb szinten is megállapíthatja a versenyeztetés nélküli értékhatárt. Hatályos vagyonrendeletünk 1.000.000 Ft-os határt tartalmaz. Az előzőek alapján megállapítható, hogy a törvényi maximum szerint 5.000 eFt egyedi bruttó érték alatti ingatlant nem kell felajánlanunk az államnak, mint elővásárlási joggal rendelkezőnek. Ha azonban a jelenleg hatályos versenyeztetés nélküli értékhatárt nézzünk, akkor az 1 millió Ft 20 %-a 200 eFt.

Felajánlásunkat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nek kell megküldenünk. Az MNV Zrt-nek (vagyon törvény 14. § (5) bekezdés) 35 napon belül kell nyilatkoznia, hogy kíván-e élni szándékával. Amennyiben a válasz nemleges, vagy nem érkezik válasz (a határidő elmulasztása jogvesztő) megkezdhetjük mi az értékesítést.

A feltételek meghatározásánál figyelembe kell venni szintén a nemzeti vagyonról szóló törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltakat is, mely szerint **nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet**. Átlátható szervezet a teljes felsorolás nélkül például az önkormányzat, költségvetési szerv, hazai és nemzetközi helyhatóság, civil szervezet, olyan jogi személy, melynek tulajdonosi szerkezete, tényleges tulajdonosa megismerhető stb.

A felsoroltakon kívül már az önkormányzat döntése alapján lehet feltételeket felállítani. A feltételeket a következők szerint javaslom meghatározni:

- a.) legalább értékbecsült ár,
- b.) nem magánszemély vásárló esetén az átláthatóság bemutatása, igazolása
- c.) foglaló (szerződés megkötésénél a felelős személy elveszti a foglalót, egyébként a vételár része lesz) vagy előleg (bármely okból hiúsul meg az adásvétel, az összeg visszajár) meghatározása
 - o Javaslát: célszerű lenne 10 % foglalót kérni
- d.) fizetési feltételek meghatározása
 - o A vételárat a vevő egy összegben, igazolt hitelígérvény esetében maximum két részletben fizethetné meg. Két részlet esetében az arányt a konkrétumok ismeretében a Képviselő-testület lenne jogosult megállapítani.
- e.) adóigazolás bekérése az állami és önkormányzati adóhatóságtól (székhely és telephely szerinti adóhatóságtól egyaránt) arra vonatkozóan, hogy a pályázónak nincs lejárt esedékességű adótartozása (helyi vállalkozó esetén a Pénzügyi Csoport tájékoztatása is elegendő)
- f.) birtokbaadás feltételeinek meghatározása
 - o Az adásvételi szerződés maradéktalan teljesítése esetében kerülhetne a vevő birtokba. Ekkor lehetne elindítani a földhivatali adminisztrációs munkákat is.
- g.) több jelentkező esetében licit döntene a vevő személyéről

Volt laktanya területén lévő épületek esetében

- h.) az átalakítási, bontási munkák nem zavarhatják más gazdasági társaságok mindennapos tevékenységét
- i.) tájékoztatás arról, hogy volt honvédségi területen található az ingatlan

2 Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása

3 Jogszabályi hivatkozások Fentiekben felsorolva

4 Határozati javaslat

./2012.(XII.20.) KT. HATÁROZAT

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az ingatlanértékesítések feltételeinek meghatározásáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a volt fizikoterápia épületét értékbecsült áron elsődlegesen felajánlja megvásárlásra a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-nek. Amennyiben az állam nem kíván élni az elővásárlás jogával az épületet értékesítésre meg kell hirdetni

- az önkormányzat hivatalos honlapján,
- az önkormányzat hivatalos hirdetőjén,
- a Hangadó újságban
- az Ipoly TV-ben

- a váci kábel TV-ben
-
-

Az értékesítés feltételeit a következők szerint határozza meg a Képviselő-testület:

- a.) induló hirdetési ár az értékecsült ár,
- b.) nem magánszemély vásárló esetén az átláthatóság bemutatása, igazolása
- c.) a vevő vételi szándékának közlésekor az ár 10 %-nak megfelelő foglalót köteles fizetni
- d.) a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben kell megfizetni,
- e.) adóigazolás bekérése az állami és önkormányzati adóhatóságtól (székhely és telephely szerinti adóhatóságtól egyaránt) arra vonatkozóan, hogy a pályázónak nincs lejárt esedékes adótartozása (helyi vállalkozó esetén a Pénzügyi Csoport tájékoztatása is elegendő)
- d.) Az adásvételi szerződés maradéktalan teljesítése esetében kerül a vevő birtokba
- e.) több jelentkező esetében licit dönt a vevő személyéről

Határidő: szöveg szerint

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Rétság, 2011. december 7.

Mezőfi Zoltán
polgármester

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Hutter Jánosné
jegyző