E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2020. február 24-i ülésére

Tárgy: **Zirc 98 hrsz-ú ingatlanra érkezett vételi ajánlattal kapcsolatos döntés**

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Városi Főépítész, Városüzemeltetési Osztály

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zirc, Mayer-tó utca 98 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5741 m^2 térmértékű, Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra vételi kérelem érkezett. Kérelmező kéri önkormányzatunk tájékoztatását az ingatlan irányáráról.

Tárgyi ingatlanból 4600 m^2 nagyságú területrészre önkormányzatunk 2011. évben határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött. Az ingatlan értékesítésre történő kijelölés esetén a bérleti szerződés felmondása szükséges.

Az ingatlan a hatályos Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) értelmében lakóterület felhasználású. Lakóépület illetve a HÉSZ-ben nevesített, lakóövezetben elhelyezhető funkciójú épület elhelyezésére alkalmas. A telekre a Majer-tó utca felé irányzott előkert elhagyásával lehet építkezni. A közműrákötések lehetőségét a közüzemi szolgáltatókkal szükséges egyeztetni.

A Zirc 98 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelölése kapcsán előterjesztéshez mellékelt főépítészi véleményben foglaltak figyelembe vételével megállapítható, hogy a telek értékesítése nyomán kialakuló beépítés már az új helyi építési szabályzat hatálya alatt fog megtörténni. Ezért a jelenleg hatályos HÉSZ-ben kiszabályozott utat nem szükséges figyelembe venni az értékesítendő teleknagyság kapcsán.
Az új helyi építési szabályzat tervezet véleményezési szakaszban van, így megfogalmazhatunk olyan igényt, ami a 98 hrsz-ú telek teljes területének értékesítését lehetővé teszi. Az önkormányzat érdekét szolgálja, ha a 98 hrsz-ú telek nem érintett közlekedési területtel, hiszen az új helyi építési szabályzat véleményezési anyagában szerepeltett kiszabályozott közlekedési terület a magántulajdonú telkek egyoldali kiszolgálását célozza. A megközelítés biztosítható az érintett telkek igénybevételével is, így az önkormányzat nem kerül abba a helyzetbe, hogy a közlekedési terület helyi építési szabályzatból történő törlésével ellehetetlenítené a beépítést.
A telek kb. 2/3-ánál tervezett, észak-déli irányú közlekedési terület is okafogyottá válik. Amennyiben a leendő tulajdonos további telkeket szeretne a későbbiekben kialakítani, akkor lehetősége lesz azt majd magánút kialakításával megtenni. Erre azonban majd akkor nyílik lehetősége, ha a telektömb közlekedési területei kialakításra kerülnek.
Összegezve: az önkormányzat érdekét az szolgálja, ha a 98 hrsz-ú telket teljes területével jelöljük ki értékesítésre, ugyanakkor döntést hozunk az új helyi építési szabályzat véleményezési dokumentumának tartalmával kapcsolatba, annak érdekében, hogy a telket ne érintse közlekedési terület.

Az ingatlan értékesítésénél a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.), az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2017.(V.8.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Vagyonrendelet), meghatározottak szerint kell eljárni az alábbiak szerint:

a) **Az Nvtv. 13. § (1) és 14. § (2)-(5) bekezdései:**

„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.”*

„14. § (2*) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő."

b) A Vagyonrendelet 4. §, 5. § (1)-(2) bekezdései, 6. § (1) bekezdés, a 16. § (1) és (3) bekezdései:

„4. § *(1) A vagyonelemmel való rendelkezést megelőzően annak forgalmi értékét meg kell állapítani.*

(2) A vagyonelem feletti tulajdonosi jog gyakorlójának személyét értékesítés, vagyonkezelésbe adás, valamint értékesítésnek, hasznosításnak, vagyonkezelésbe adásnak nem minősülő rendelkezés (pl. megterhelése, szerzése, cseréje, gazdasági társaságba történő bevitele stb.) esetében az adott vagyonelem értéke alapján, hasznosítás esetében a vagyonelem hasznosítással érintett részének értéke alapján kell meghatározni.

5. § (1) Az ingatlan, valamint az 1.000.000 forint nyilvántartási érték feletti ingó vagyon forgalmi értékét független szakértő által készített értékbecslés alapján kell megállapítani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értékbecslés annak kiállításától számított 2 évig fogadható el, amennyiben időközben az értékelési körülményekben lényeges változás nem következett be."

„6. § (1) A korlátozottan forgalomképes, valamint az 1.000.000 forint nettó forgalmi értéket meghaladó üzleti vagyonelemek értékesítésére a Képviselő-testület jogosult a Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság javaslatának kikérését követően."

„16. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű vagyon tekintetében csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, a legjobb ajánlattevő részére történik."

„16. § (3) A tulajdonosi joggyakorló az (1) bekezdésben leírt értéket el nem érő vagyontárgy elidegenítése és hasznosítása esetén is köteles megvizsgálni a versenyeztetés lehetőségét, és ilyen esetekben is dönthet a versenyeztetés lefolytatásáról.”

A versenyeztetési eljárás típusaira vonatkozó eljárásra, valamint a pályázati felhívás tartalmára vonatkozó szabályokat a Vagyonrendelet 16. § (6)-(19) bekezdései határozzák meg

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján – a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár 20 %-át (5 millió forint) meghaladó értékű - ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározását megrendeltük, annak eredményét a bizottsági és a képviselő-testületi üléseken fogjuk ismertetni.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint a határozati javaslatok elfogadását.

Zirc, 2020. február 13.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslatok:

I.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2020.(II.24.) határozata

1. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő Zirc 98 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 5741 m^2 térmértékű belterületi ingatlant értékesítésre kijelöli és nyílt versenytárgyalásos pályázatot hirdet a független értékbecslő által megállapított .....,- Ft kiinduló minimális vételáron.

2. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a jegyzőt, a versenytárgyalásos pályázati felhívás összeállítására, az eljárás lefolytatására.

3. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 2. pontban meghatározott versenytárgyalási eljárás nyertesével történő adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: 1. és 3. pontok esetében: Ottó Péter polgármester
2. pont esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1. pont esetében: azonnal
2.-3. pontok esetében: folyamatos

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2020. (II.24.) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata Helyi építési szabályzat Véleményezési anyag" című dokumentum településrendezési eszközök SZT-1A tervlapon szerepeltetett, Zirc 98 hrsz-ú ingatlant érintő kelet-nyugati és észak-déli irányú közlekedési területeket nem kívánja szerepeltetni a végleges tervlapon.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

III.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2020. (II.24.) határozata

1. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc 98 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5741 m^2 térmértékű belterületi ingatlan 4200 m^2 ingatlanrészére - Varga László zirci lakossal 2011. június 2. napján, határozatlan időre kötött bérleti szerződést felmondja.

2. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc 98 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5741 m^2 térmértékű belterületi ingatlan 400 m^2 ingatlanrészére Varga László zirci lakossal 2011. június 24. napján, határozatlan időre kötött bérleti szerződést felmondja.

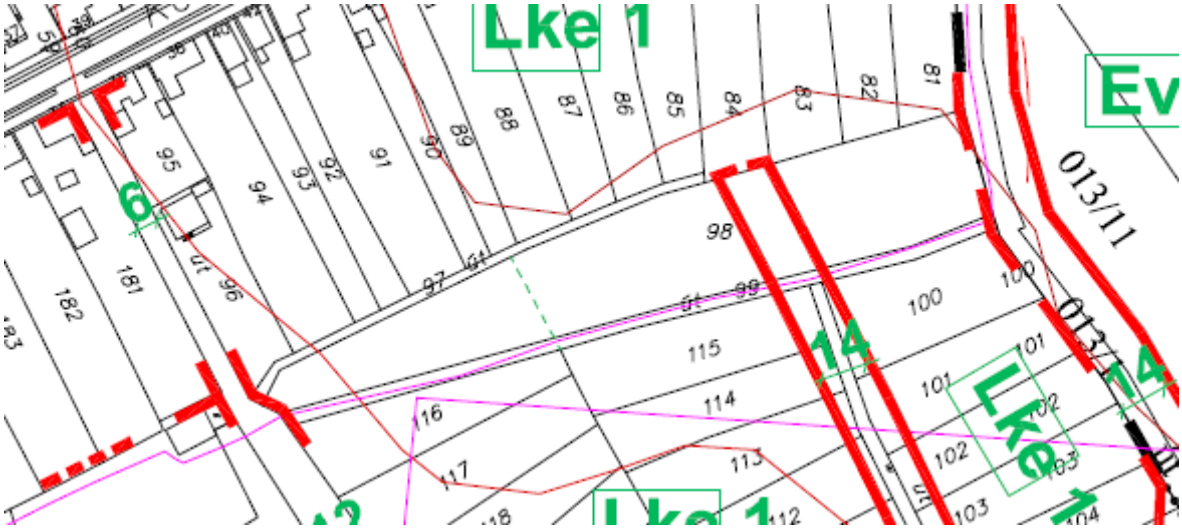
3. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. és 2. pontokban meghatározott bérleti szerződések felmondására.

Felelős: 1.-3. pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1. és 2. pontok esetében: azonnal
3. pont esetében: 2020. március 6.

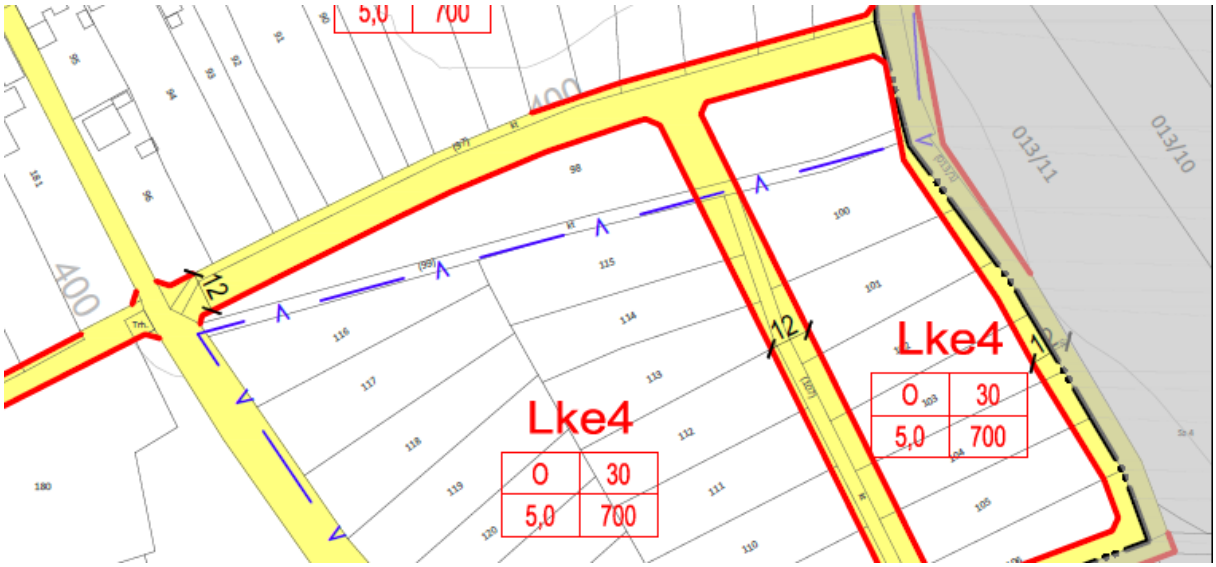
Főépítészi vélemény- Zirc, a 98 hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatosan

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztály vezetőjének a megkeresésére, a Zirc 98 hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatosan a szakmai állásfoglalásom a következő:

A Zirc Városi Önkormányzat Képviselő- testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005. (IV.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban:HÉSZ) alapján a telek lakóterület felhasználású. Lakóépület illetve a HÉSZ-ben nevesített, lakóövezetben elhelyezhető funkciójú épület elhelyezésére alkalmas. A telekre a Majer-tó utca felé irányzott előkert elhagyásával lehet építkezni. A közműrákötések lehetőségét a közüzemi szolgáltatókkal szükséges egyeztetni.



Jelen szabályozás hatálya alatt a teleken átmenő kiszabályozott út megvalósításakor az út által érintett területet az önkormányzat vissza kellene vásárolnia, vagy kisajátítania.
Zirc Város helyi építési szabályzat felülvizsgálata (a továbbiakban: HÉSZ tervezet) véleményezési szakaszban van. Mivel az értékesítés esetében az építési szándék már a felülvizsgált helyi építési szabályzat hatálybalépését követően fog jelentkezni, fontos, hogy az abban szerepeltetett tartalommal is összevessük.
A HÉSZ tervezetben szerepeltetett változás, a HÉSZ-ben foglaltakhoz képest, az hogy a telektömb beépülése estére a Köztársaság utca telkeinek lakócélú hasznosítását célzó megosztására is lehetőség biztosít. Ennek érdekében egy 12 m széles utat szabályoz ki, majdnem teljesen a 98 hrsz-ú teleket igénybe véve. Ezzel a 98 hrsz-ú telek nem válik beépítésre alkalmatlanná, viszont épület elhelyezése a telek keleti részén tud megtörténni. Vagyis a telek forgalmi értéke csökken.



Értékesítésre történő kijelöléssel egyidőben az önkormányzatnak meg kell vizsgálni a HÉSZ tervezet tartalmát. Figyelembe véve, hogy a HÉSZ tervezetben szereplő feltárás egyoldali utcasor kialakításához vezet, az út és közműcsatlakozások fajlagosan magasabb költségen biztosíthatók. Mindemellett kizárólag a Köztársaság utcai telkek feltárását szolgálja, ami- vizsgálva a telkek területnagyságát- biztosítható az érintett telkek igénybevételével is. Az így kialakított feltárásnak a szerepeltetését azonban jelen felülvizsgálat során nem javasolom. A telkek tulajdonosainak közössége kezdeményezése esetén megvalósítható magánúttal is a feltárás illetve az igény keletkezésekor a szabályozás változásával. Javasolom a képviselő-testületnek a telek értékesítésre történő kijelölésével egyidejűleg hozzon döntést abban is, hogy a HÉSZ felülvizsgálat végleges véleményezési anyagában a 98 hrsz-ú ingatlant érintő közlekedési területeket nem kívánja szerepeltetni.

Tekintettel a korábbi, lakótelkek kialakítását célzó előzetes felmérésünk visszajelzéseire és látva az egyes területek népszerűségi különbségeit, a telek lakóterület hasznosítású eladása mindenképpen jó indulása lehetne a telektömb beépülésének, a beépítés esetleg tudna további beépítéseket is vonzani és nem folytatódna tovább a terület használati „leértékelődése”. Mindemellett közvetlen önkormányzati érdeket szolgál. A telek közlekedési területek HÉSZ tervezetből történő törlése esetében teljes területtel eladhatóvá válik.

Zirc, 2020. február 11.

Várszegi Bernadett
Főépítész


Köztársaság utca
Lilium utca
országos közút
közút
012
011/2
E
Ipartelep
12
Ipartelep. műhely
Nagyesztergári
határra dűlő
013/13
013/2
205/1
205/2
Ipartelep
Üzemi terület
Sz 4
Sz 5
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
175/1
175/2
176
177
178
179
180
181
182
183
184
187/1
187/2
187/3
187/4
187/5
187/6
188/3
188/4
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200/1
200/2
200/3
200/4
200/5
200/6
200/7
201
202/1
202/2
133
134
146
147
148
149/1
149/2
150
132
R
b
árok
út