**ELŐTERJESZTÉS**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testülete**

**2023. szeptember 28-án**

**tartandó rendes ülésére**

Az előterjesztés tárgya:

**Önkormányzati tulajdonban álló 2123/106 helyrajzi számú ingatlan egy részének értékesítése**

A napirend előterjesztője (előadó): Szőke Zoltán polgármester

Az előterjesztést készítette (témafelelős): Gulyásné Gáll Anita

Az előterjesztés iktatószáma: TPH/8638-1/2023.

Az ülésre meghívni javasolt szervek, személyek: -

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bizottság** | **Hatáskör** |
| Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság | SZMSZ 4. melléklet 1.10. pontja |

Melléklet: -

Tiszavasvári, 2023. szeptember 20.

Gulyásné Gáll Anita

témafelelős

**Tiszavasvári Város Polgármesterétől**

4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. sz.

Tel.: 42/520-500 Fax.: 42/275–000 e–mail: tvonkph@tiszavasvari.hu

Témafelelős: Gulyásné Gáll Anita

### ELŐTERJESZTÉS

**- a Képviselő-testülethez -**

**Önkormányzati tulajdonban álló 2123/106 helyrajzi számú ingatlan egy részének értékesítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tájékoztatom a Képviselő-testületet arról, hogy a tiszavasvári **2123/106 helyrajzi szám alatti „Krúdy lakótelep” egy részének** (továbbiakban: **Ingatlanrész**) **tulajdonba adásával** kapcsolatban

* **Róka István** Tiszavasvári, Bocskai u. 18. (2103 hrsz tulajdonosa),
* **Gulyás Sándor** Tiszavasvári, Albert B. u. 23. (2097/2 hrsz tulajdonosa),
* **Román Lászlóné** Nyíregyháza, Sátor u. 15. (2104/1 hrsz tulajdonosa),
* **Czinger Zoltánné** Nyíregyháza, Rozmaring u. 28., (2104/1 hrsz tulajdonosa)
* **Kissné Gonda Marianna** és
* **Kiss Csaba** Tiszavasvári, Bocskai u. 16. (2104/2 hrsz tulajdonosa)

szám alatti lakosok (továbbiakban: kérelmezők) ismételten megkeresték a Polgármesteri Hivatalt.

Az Ingatlanrész a tiszavasvári 2123/106 hrsz-ú „Krúdy lakótelep” részét képező terület, mely a 2123/16, 2123/32 és a 2123/13 helyrajzi számú garázssor, valamint a kérelmezők tulajdonában lévő ingatlanok (hrsz: 2104/2, 2104/1, 2103, 2097/2) által határolt, megközelítőleg **574 m2 nagyságú, önálló bejárattal nem rendelkezik,** valóságban útról nem, csak a szomszédos magántulajdonú ingatlanokon keresztül közelíthető meg.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet arról, hogy a tiszavasvári 2123/106 hrsz-ú ingatlan a valóságban a Krúdy lakótelep, ami „kivett közterület, játszótér” megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, az önkormányzat vagyonrendelete alapján pedig a forgalomképes vagyoni körbe van sorolva.

Az Ingatlanrész tulajdonba vételével kapcsolatban a kérelmezők több alkalommal is nyújtottak be kérelmet, illetve a Képviselő-testület a tárggyal kapcsolatban már két alkalommal hozott döntést, melyről az alábbiak szerint adok tájékoztatást:

**I.**

Róka István először 2017-ben jelezte fenti szándékát. **2017. évben** az akkori hatályos Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) alapján az Ingatlanrész és az érintett magántulajdonú ingatlanok eltérő övezeti besorolásban voltak, ezért **ezen ingatlanok összevonásának jogszabályi háttere nem volt biztosított,** illetve - a telekalakítás szabályait figyelembe véve - az Ingatlanrész **önálló helyrajzi számú ingatlanként történő kialakítása** **nem volt lehetséges,** mivel útról nem megközelíthető.

**II.**

Tájékoztatom a Testületet arról, hogy **2020-ban** a **HÉSZ módosításra került** és a jelenleg hatályos 11/2020. (IV.7.) HÉSZ mellékletét képező Belterületi Szabályozási Terv értelmében az övezeti határ módosítása megtörtént. Így a garázssor mögé eső terület ugyanúgy Lke-3 övezetbe tartozik, ahogyan a kérelmezők ingatlanai is, ezért **lehetséges az Ingatlanrész megosztása és összevonása a magán ingatlanokkal.**

A kérelmezők **2020-ban kérelemmel fordultak** az Önkormányzathoz, melyben előadták, hogy a tulajdonukban lévő ingatlannal szomszédos Ingatlanrészt elbirtokolták, mivel az Ingatlanrész „évtizedek óta” az ő használatukban van. Kérték az Önkormányzat hozzájárulását ahhoz, hogy a tiszavasvári 2123/106 hrsz-ú ingatlan megosztását követően, a leválasztásra kerülő **Ingatlanrész a tulajdonukban álló ingatlanokhoz kerüljön hozzácsatolásra, elbirtoklás jogcímén**. A telekalakítással járó valamennyi költség megfizetését vállalják.

**III.**

A kialakult járványügyi helyzetre való tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. §. (4) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva a 2021.02.25-én meghozott **49/2021. PM. határozatban** az alábbiak szerint döntöttem:

***Elutasítottam*** *a fent megjelölt kérelmezők* ***megkeresését****, illetve* ***kinyilatkoztam****, hogy Tiszavasvári Város Önkormányzata* ***nem járul hozzá*** *a tiszavasvári 2123/106 hrsz-ú* ***ingatlan kérelmezők által meghatározott részének elbirtoklás jogcímén történő ingatlan nyilvántartásba való bejegyzéséhez*** *a kérelmezők részére, tekintettel arra, hogy a kérelmezők a fenti ingatlan meghatározott részének tulajdonjogát a* ***beadványukban ismertetett tények, adatok alapján elbirtoklás jogcímén nem szerezték meg.***

*Felhívtam a kérelmezők figyelmét arra, hogy amennyiben a szóban forgó területrész adásvétel útján történő tulajdonszerzésére vonatkozó kérelmet nyújtanak be, az értékesítés lehetőségét az önkormányzat megvizsgálja.*

**Az elutasítás indoka a következő volt:**

*„A kérelmezők kérelme nem alkalmas az elbirtoklás tényének megállapítására. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban: Nvtv.) határozza meg a helyi önkormányzatok tulajdonában lévő vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásának követelményeit. A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - fő szabály szerint - nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgalom, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.*

*Az Nvtv. 7.§ (1) bekezdése értelmében a nemzeti vagyonnal* ***felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.***

*Az Nvtv. 7.§ (2) bekezdése: „****A nemzeti vagyongazdálkodás feladata*** *a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása,* ***továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése****, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének.”*

*Az Nvtv. 11.§ (13) bekezdése értelmében nemzeti vagyon* ***ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása****, a* ***lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása****, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható.*

*A hivatkozott jogszabályhelyekből megállapítható, hogy az* ***önkormányzat a tulajdonában álló vagyonnal felelős módon köteles gazdálkodni. Ennek következtében, nincs arra lehetőség, hogy egy nem megalapozott elbirtoklásra vonatkozó kérelemnek helyt adjon.”***

*„…A kérelmezők részéről jogos igényként merülhetett fel az az elképzelés, hogy – tekintettel az önkormányzat, mint tulajdonos általi kihasználatlanságra – meg kívánják szerezni a szóban forgó ingatlanrészt.*

*A fentebb ismertetett tények és jogszabályi környezet miatt azonban az elbirtokláshoz, mint tulajdonszerzési jogcímhez az önkormányzat nem adhatja hozzájárulását.*

*Az Nvtv. 11.§ (13) bekezdése közfeladat ellátásához köti a nemzeti vagyon ingyenes hasznosítását, ezért jelen esetben ingyenes tulajdon átruházásról (pl.: ajándékozás) sem lehet szó.*

*Az Nvtv. 7.§ (2) bekezdése értelmében* ***a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyat elidegenítheti.*** *Ezen rendelkezés alapján adásvétel útján van lehetősége az önkormányzat a szóban forgó területrész tulajdonjogának átengedéséhez. Amennyiben az érintett lakosok ilyen tárgyú megkereséssel fordulnak az önkormányzathoz, kérelmük megvizsgálásra kerül….”*

**IV.**

A fenti döntést megismerve a kérelmezők jogi képviselőjük által **2021-ben ismét kérelmet nyújtottak** be az Önkormányzathoz, kérve az Ingatlanrész **vételárának megjelölését**, melynek ismeretében tudnak érdemben vételi ajánlatot adni az Önkormányzat részére.

A 2021.04.29-én - a veszélyhelyzetben átruházott határkörben meghozott - **105/2021. PM. határozatban** az alábbiak szerint döntöttem:

***Hozzájárultam*** *a tiszavasvári 2123/106 hrsz****-****ú, a valóságban a Krúdy lakótelep* ***egy részének*** *kérelmezők részére történő* ***értékesítéséhez, 500 Ft/m2*** *vételárért.*

*Az ingatlan tulajdoni hányad vételára az 500 Ft/m2 figyelembevételével kerül meghatározásra, melyet a vevők az az adásvételi szerződés megkötését követően fizetnek meg az Önkormányzat részére.*

***Az adásvételi szerződés megkötésére az Önkormányzat tulajdonában maradó, illetve értékesítendő ingatlan tulajdoni hányadoknak ismeretében kerül sor.***

*Az adásvételi szerződés hatályba lépését követően közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges megosztási vázrajz elkészítése iránt az Önkormányzat intézkedik, melynek elkészültét követően az Önkormányzat kéri a megosztási vázrajz jóváhagyását az illetékes hatóságtól.*

*A közös tulajdon megszüntetése oly módon történik, hogy a 2123/106 hrsz-ú ingatlan az értékesítésre kijelölt területe kivételével az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában marad, míg az ingatlan többi része a vevők tulajdonába kerül oly módon, hogy a 2123/106 hrsz-ú ingatlanból vevők tulajdonába kerülő ingatlanrész külön-külön egyesítve lesz a vevők tulajdonában lévő értékesítésre kijelölt ingatlanok területével.*

*Az ingatlan telekalakításának (földmérői munka, megosztás, összevonás), a kialakított ingatlanok ingatlan- nyilvántartásban történő átvezetésének, illetve az adásvételi szerződés kötésével kapcsolatos költségek a vevőket terheli.*

*A* ***telekalakítás feltétele****, hogy valamennyi érintett ingatlantulajdonos írásban nyilatkozik arról, hogy:*

* *a m2-re megállapított vételárat elfogadja, és vételi szándékát fenntartja.*
* *vállalja a telekalakítással és adásvételi szerződés megkötésével járó mindennemű költség megfizetését.*

**V.**

A fenti 105/2021. PM. határozatról a kérelmezők jogi képviselőjét 2021.05.06-án tájékoztattam, azonban 2023. májusig semmilyen visszajelzés nem érkezett a kérelmezők részéről.

Róka István **2023.05.25**-én küldte meg újabb kérelmét, melyet az érintett telkek tulajdonosai is aláírtak. A kérelemben ismételten kezdeményezték az Ingatlanrész telekhatár rendezését és az érintett magántulajdonú ingatlanokkal történő összevonását, csatolva az általuk előzetesen elkészíttetett változási vázrajz-tervezetet.

**A tárgyra vonatkozóan összefoglalva az alábbiakról tájékoztatom a Képviselő-testületet:**

A jelenleg hatályos 11/2020. (IV.7.) HÉSZ értelmében az Ingatlanrész és a kérelmezők ingatlanai egy övezeti besorolásba tartoznak (Lke-3), így **lehetséges az Ingatlanrész megosztása és összevonása a magán ingatlanokkal**.

Az Ingatlanrész 2123/106 hrsz-ú Krúdy lakótelep ingatlanáról történő leválasztását követően - a telekalakítás szabályait figyelembe véve - a **vevők tulajdoni hányadot szereznek** az Önkormányzattal közös 2123/106 hrsz-ú ingatlanból.

A közös tulajdon megszüntetése és értékesítése a IV. pontban leírtak szerint történhet.

Az Ingatlanrész nagysága - az előzetesen elkészített változási vázrajz tervezet alapján – 574 m2, a pontos területnagyság a végleges vázrajz alapján állapítható meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 7.§ (1) bekezdése szerint az ingatlanokat elidegeníteni, csak forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet.

Az Nvtv. 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. …”

Az Nvtv. 14.§ (4) bekezdése szerint: a Nvtv. 14.§ „(2) bekezdésének rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az Nvtv. 13. §(1) bekezdése értelmében:

”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.”

Az **ingatlanrész becsült értéke** a Költségvetési és Adóigazgatási Osztály 2023.09.20-án aktualizált értékbecslése alapján **500 Ft/m2**, melynek figyelembe vételével az ingatlanrész **nem haladja meg** a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár, azaz 25 millió forint 20 %-át, jelen esetben **5 millió forintot,**ezért az **államot nem illeti meg elővásárlási jog** a tárgyban szereplő ingatlanok értékesítését illetően.

Az önkormányzati Vagyonrendelet 10.§ (2) bekezdése alapján „a bruttó 25 millió forintos forgalmi értékhatárt nem meghaladó vagyont – az 5. mellékletben foglalt versenyeztetési szabályzat szerinti – versenyeztetés – nyilvános, indokolt esetben zártkörű pályázat – útján, vagy a vevő közvetlen kijelölésével lehet átruházni.”

Az ingatlanok forgalmi értéke 25.000.000 Ft forgalmi értékhatár alatt van, ezért **nem szükséges az ingatlanok versenyeztetése**.

Az Nvtv. 7.§ (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyat elidegenítheti.

Javaslom, hogy a tárgyban szereplő ingatlanrész kerüljön értékesítésre a kérelmezők részére a határozat-tervezetben foglaltak szerint.

Tiszavasvári, 2023. szeptember 20.

**Szőke Zoltán**

**polgármester**

##### 

**HATÁROZAT TERVEZET**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testülete**

**…/2023. (...) Kt. számú**

**határozata**

**Önkormányzati tulajdonban álló 2123/106 helyrajzi számú ingatlan egy részének értékesítéséről**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ban hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület **hozzájárul** a tiszavasvári **2123/106 hrsz-**ú, „kivett közterület és játszótér” megnevezésű, 2,3868 ha nagyságú önkormányzati ingatlan, a valóságban a „Krúdy” lakótelep **egy részének** a következő személyek (továbbiakban: vevők) részére történő **értékesítéséhez:**

1. **Róka István** Tiszavasvári, Bocskai u. 18. sz. alatti lakos, a tiszavasvári 2103 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
2. **Gulyás Sándor** Tiszavasvári, Albert B. u. 23. sz. alatti lakos, a tiszavasvári 2097/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
3. **Román Lászlóné** Nyíregyháza, Sátor u. 15. sz. alatti lakos, a tiszavasvári 2104/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
4. **Czinger Zoltánné** Nyíregyháza, Rozmaring u. 28. sz. alatti lakos, a tiszavasvári 2104/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
5. **Kissné Gonda Mariann** és **Kiss Csaba** Tiszavasvári, Bocskai u. 16. sz. alatti lakosok, a tiszavasvári 2104/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai

2.1**. Az értékesítendő terület meghatározása:**

A tiszavasvári 2123/106 hrsz-ú ingatlan azon része mely a 2123/16 hrsz-ú, a 2123/32 hrsz-ú és a 2123/13 hrsz-ú garázssor hátsó fala, valamint az 1. pontban szereplő lakosok tulajdonában álló 2104/2, 2104/1, 2103 és 2097/2 hrsz-ú ingatlanok által bezárt, megközelítőleg 574 m2 nagyságú terület, melynek megközelíthetősége ezen magántulajdonban lévő ingatlanokon keresztül lehetséges. (1. mellékletben szereplő térképen bevonalkázott rész)

2.2. A vevők részére a 2.1. pontban meghatározott ingatlan azon része kerül értékesítésre, mely a vevők tulajdonában lévő 2.1. pontban szereplő helyrajzi számú ingatlanokkal határos.

3.1. A **vételár**: **500 Ft/m2**.

3.2. Az értékesítésre kerülő ingatlanrészek **pontos területnagysága** - a 2.1. pontban leírtak miatt - **nem ismert**. Az ingatlan **tulajdoni hányad vételára** az 500 Ft/m2 figyelembevételével kerül meghatározásra.

3.3. A vevők az ingatlan **tulajdoni hányad vételárát** az adásvételi szerződés **megkötését követően fizetik** meg az Önkormányzat részére.

1. Az értékesítésre kerülő és az Önkormányzat tulajdonában maradó **ingatlan tulajdoni hányadának pontos meghatározásához** a 2.2. pontban szereplő **területnagyságok** **földmérő által történő felmérése szükséges**, melynek költsége a vevőket terheli.

5. A tiszavasvári 2123/106 hrsz-úingatlanból a fent körülírt **ingatlan tulajdoni hányadok** értékesítéséről szóló **adásvételi szerződés megkötésére az Önkormányzat tulajdonában maradó, illetve értékesítendő ingatlan tulajdoni hányadoknak ismeretében kerül sor.**

6.1. Az adásvételi szerződés hatályba lépését követően a közös tulajdont haladéktalanul meg kell szüntetni.

**A közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges megosztási vázrajz elkészítése iránt az Önkormányzat intézkedik.**

**A** megosztási vázrajz elkészültét követően az Önkormányzat kéri a megosztási vázrajz jóváhagyását az illetékes hatóságtól.

6.2. A közös tulajdon megszüntetése oly módon történik, hogy a 2123/106 hrsz-ú ingatlan a 2.1. pontban meghatározott terület kivételével az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában marad, míg az ingatlan többi része a vevők tulajdonába kerül oly módon, hogy a 2123/106 hrsz-ú ingatlanból vevők tulajdonába kerülő ingatlanrész külön-külön egyesítve lesz a vevők tulajdonában lévő 2.1. pontban meghatározott ingatlanok területével.

7. Az ingatlan telekalakításának (megosztás, összevonás), a kialakított ingatlanok ingatlan- nyilvántartásban történő átvezetésének, illetve az adásvételi szerződés kötésével kapcsolatos költségek a vevőket terheli.

8. A **telekalakítás feltétele**, hogy az 1. pontban szereplő valamennyi **ingatlantulajdonos írásban nyilatkozik** arról, hogy:

* a m2-re megállapított vételárat elfogadja, és vételi szándékát fenntartja.
* vállalja a telekalakítással és adásvételi szerződés megkötésével járó mindennemű költség megfizetését.

9. Felkéri a polgármestert, hogy

1. az 1. pontban szereplő kérelmezőket tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről.
2. amennyiben az 1. pontban szereplő valamennyi kérelmező a 8. pontban foglaltak szerint nyilatkozik, úgy intézkedjen a tulajdoni hányad megállapításához szükséges földmérői munka megrendeléséről, melynek költsége tulajdoni hányad szerint a vevők részére kerül kiszámlázásra az Önkormányzat által.
3. tájékoztassa a vevőket földmérő által meghatározott tulajdoni hányadokról.
4. a vevők által elkészíttetett adásvételi szerződés tervezetet terjessze be a Testület elé.

Határidő: azonnal, illetve esedékességkor Felelős: Szőke Zoltán polgármester

