

ELŐTERJESZTÉS
Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének
2024. december 5-i ülésére

Tárgy: a foktői 0233/1 hrsz alatti terület értékesítése

Tisztelt Képviselő- testület!

Kalocsa Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Foktő 0233/1 hrsz. alatti a) alrészlet: legelő 5.187 nm, b) alrészlet: kivett saját használatú út 949 nm, c) alrészlet: legelő 5.367 nm azzaz összesen 1.1503 nagyságú terület. A valóságban ez a terület a „Vízimadárpark” egy részét képező terület, melyek nagy része már korábban értékesítésre került Greksa Zsolt részére.

Greksa Zsolt (Kalocsa Ecetgyár u. 51.) terjesztett elő vételi ajánlatot a fenti ingatlanra 3 000 000,- Ft összegben, melyet egyösszegben kíván megfizetni. Greksa Zsolt az ingatlant megtekintette, azt megfelelőnek találta és elfogadta, hogy amennyiben a tulajdonos értékesíti az ingatlant, azt 2024.12.31-ig adásvételi szerződéssel realizálja.

Az ingatlan tárgyában értébecslés készült, mely alapján az alábbiak állapíthatók meg:

Az ingatlan értéke 2 300 000,- Ft-ban került meghatározásra. Az ingatlanról már 2022. október 19-én értébecslés készült – mint vízimadárpark és szabadidőközpont, ez 2024. október 15-én aktualizálásra került. Az ingatlan közös kerítéssel határolt területe 5 db helyrajzi számú ingatlanból tevődött össze, melyek egyike a tárgyi ingatlan.

Gyakorlatilag a vízimadármark bejárata a tárgybani ingatlan, ezen keresztül közelíthető meg a többi közös kerítéssel ellátott ingatlan. Ék alakban nyúlik be a közösen elkerített területbe. A területet kettészeli a 3 méter széles betonozott saját használatú út, mely az ingatlan-nyilvántartás szerint 949 nm, ennek betonnal ellátott területe kb. 500 nm. Az út töredezett a mezőgazdasági gépek és rakományuk súlya miatt, felülete vastagon földréteggel borított. Az értékelte ingatlanon átvezető út folytatása a dunaszentbenedeki 0106/2 hrsz.-ú „saját használatú út”. Az út két oldalán lévő terület füves legelő melyen 8 db nyárfa áll.

Az ingatlan közmű bekötéssel nem rendelkezik.

A korábban említett négy helyrajzi számú területtel közösen elkerített szabálytalan ingatlan.

Az ingatlant terheli a terület belső részén egy és egy mellette lévő kettő ingatlant terhelő útszolgalmi jog.

Az ingatlan elhelyezkedése miatt nehezen értékesíthető ingatlan, a vele közös kerítéssel rendelkező területekkel együtt lehet használni, hasznosítani.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (4) bekezdése alapján:

Önkormányzati vagyon elidegenítése esetén, amennyiben a vagyontárgy becsült értéke a 3 millió forintot meghaladja a legalacsonyabb értékesítési árat 6 hónapnál nem régebbi szakértői forgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.

Az (5) bekezdés alapján a vagyonfelhasználási döntést megelőzően (4) bekezdésben meghatározott értékhatár alatt is készíthető szakértői forgalmi értékbecslés, amennyiben a vagyon értéke, vagy a szolgáltatás ellenértéke becsléssel nem állapítható meg.

A (6) bekezdés alapján az ingatlan hasznosításból származó bevétel az önkormányzat bevételét növeli, melyet lehetőség szerint az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan vagyon felújítására, fejlesztésére, valamint vagyongyapodásra kell felhasználni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Hivatkozott jogszabály alapján nincs elővásárlási joga az MNVZrt.-nek. Az ingatlan tárgyában készült értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Az előterjesztésben előadottak alapján kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonhasznosításáról szóló helyi rendelet 4. §-a tartalmazza ennek helyi szabályait, amely alapján a törzsvagyonba tartozó vagyon üzleti vagyonba sorolásáról a képviselő-testületnek kell döntenie, és ennek megfelelően módosítani kell a helyi rendeletet is.

A fentiek alapján javaslom az alábbi rendelet tervezett elfogadását.

A rendelet módosítása szükséges, hogy az önkormányzat kötelező feladatellátását már nem szolgáló vagyon értékesítésre kerülhessen, az ingatlanok korlátozott forgalom képességének megszüntetéséhez és egyben üzleti vagyonba sorolásához.

Az utakról szóló 1962. évi 21. törvényerejű rendelet végrehajtásáról szóló 34/1962. (IX. 16.) Korm. rendelet tartalmazott főképp a saját használatú útra vonatkozó különböző időpontokban más-más megközelítésben hatályos rendelkezéseket, így a fogalmát is, illetve, hogy az úthálózat részei voltak, azonban az országos vagy tanácsí útba fei nem vett utaknak minősültek.

A Kúria jogelődjeként a Legfelsőbb Bíróság 821/2002. számú közigazgatási elvi határozatában megállapította, hogy a közös használatú és a magánút, valamint a saját használatú út jelentése azonos fogalmat, útkategóriát takar. Az LB értelmezésében a magánút megjelölés arra utal, hogy az adott út jogi személy vagy magánszemély tulajdonában álló területen van-e, a magánutat tehát nem a használata szerint minősíti a jogszabály, hanem a létesítés szerinti terület tulajdonjoga alapján.

A tervezett rendeletmódosítás társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

Társadalmi: Az önkormányzat feladatellátása megszűnt az adott ingatlanokkal kapcsolatban-jelenleg szolgalmi jog van az ingatlanon.

Gazdasági, költségvetési hatása: Az önkormányzat bevételeire számíthat az ingatlan értékesítéséből

Környezeti és egészségi következménye: nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nem okoz többletfeladatot.

A jogalkotás elmaradásának esetén: A rendelet módosítása szükséges, tekintettel arra, hogy az önkormányzat korábbi feladatellátását szolgáló vagyon eladásra kerülhessen, ennek megfelelően a helyi rendelet módosítása szükséges az ingatlanok korlátozott forgalom képességének megszüntetéséhez és egyben üzleti vagyonba sorolásához.

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012 (VII.23) önkormányzati rendelet módosításáról

Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012 (VII.23) szóló önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII.23.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat a következő 10. sorral egészül ki:

	<i>(A Ingatlan címe</i>	<i>B Ingatlan helyrajzi száma</i>	<i>C Ingatlan rendeltetése)</i>
10	Foktő külterület	0233/1	legelő, kivett saját használatú út

Határozati javaslat

1.) Kalocsa Város Önkormányzata értékesíti a **Foktő Külterület 0233/1** hrsz.-ú, természetben a) alrészlet: legelő, b) alrészlet: kivett saját használatú út c) alrészlet: legelő megnevezésű ingatlan összesen 1.1503 nm nagyságú területet 3 000 000,- Ft azaz Hárommillió forint áron Greksa Zsolt 6300 Kalocsa Ecetgyár u. 51. szám alatti lakos részére.

2.) Felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Kalocsa, 2024. 11. 25.

Dr. Bagó Zoltán

polgármester

Előterjesztést készítette: Dr. Látó Anita aljegyző

Ellenőrizte: Dr. Kiss Csaba jegyző