



Ikt. szám: Rf/1373-28/2021.
Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester
Készítette: Dr. Kökény Veronika jegyző
Melléklet: 1 db
Az előterjesztés jogszerű:

ELŐTERJESZTÉS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Dr. Kökény Veronika".

Rákóczi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. június 24-ei rendes, nyílt ülésére

**Rákóczi Városi Önkormányzat Polgármesterének
Rákóczi Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló,
Rákóczi külterület 038/11 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről
szóló 12/2021. (III. 5.) határozatának megerősítéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Rákóczi Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Rákóczi külterület 038/11 hrsz-ú, kivett gazdasági épület, udvar megjelölésű, 1 ha 4196 m² területnagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítésére Pályázati felhívás került kiírásra 2021. február 12. napján.

Az értékesítésre kiírt Ingatlan tekintetében lakossági bejelentés alapján a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) 2020. július 13-án előzetes értesítés nélküli hatósági ellenőrzést tartott. A Környezetvédelmi Hatóság az ingatlanon nagy mennyiségű elhagyott hulladék talált, melynek eredete, tulajdonosa, korábbi birtokosa nem volt megállapítható. A fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság Rákóczi Városi Önkormányzatot, mint a terület tulajdonosát felhívta, hogy jogszabályi kötelezettségének önként tegyen eleget. A jogszabályi kötelezettségek körében 2021. március 31. napjáig Rákóczi Városi Önkormányzat az ingatlanon lévő hulladék elszállítására és hulladék kezelésére hatályos hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező részére történő átadásra köteles.

A pályázati felhívásban kifejezetten rögzítésre került, hogy az Ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi hatósági kötelezés került kiadásra.

A pályázati felhívásban – mely jelen előterjesztés mellékletét képezi – az alábbi főbb értékesítési feltételek kerültek meghatározásra:

- Pályázat kiírója az ingatlant 3 év időtartamú gazdasági célú hasznosítási kötelezettséggel kívánja értékesíteni, amely teljesítését a vevő az ingatlanon saját telephely létesítését igazoló hatósági igazolással igazolhatja. A felek a megkötésre kerülő adásvételi szerződésben az ingatlan egészét terhelően visszavásárlási jogot alapítanak az eladó javára, a visszavásárlási ár a vételárral

megegyezik.

- Az adásvétellel együtt járó valamennyi költség a vevőt terheli.
- A pályázatok elbírálásának szempontja a legmagasabb összegű ajánlati ár, azzal, hogy egyenlő összegű ajánlati árak esetén versenytárgyalás megtartására kerül sor.
- Az ajánlattevő ajánlatában nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és annak tudatában tesz ajánlatot az ingatlan vételére, hogy az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi hatósági kötelezés kiadására került sor, mely kötelezettség teljesítése (elszállítás, ártalmatlanítás) és a kötelezettség teljesítésének igazolása a környezetvédelmi hatóság felé az adásvételi szerződés megkötését követően ajánlattevőt terheli.
- A kiíró az ajánlat benyújtása során 100 000 Ft pályázati biztosíték megfizetését köti ki.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvt. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, melyre tekintettel a szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról. Az Nvt. 14. § (4) bekezdése szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az ajánlatok benyújtására meghatározott határidőig 1 ajánlat érkezett. Az ajánlat felbontása és értékelése 2021. február 26. napján Dr. Túróczi Imre polgármester, Csomán István alpolgármester, Dr. Kökény Veronika jegyző, valamint Dr. Hovanyecz Virág aljegyző személyes jelenléte mellett történt. Forgó Józsefné a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke, valamint Berényiné Szabó Katalin a Településfejlesztési és Ellenőrzési Bizottság elnöke telefonkonferencia beszélgetés útján kapcsolódott a beérkezett ajánlat bontásához és értékeléséhez.

Az ajánlattevő NA-BAU Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-325920, székhely: 1067 Budapest, Szondi utca 22. fszt. 9., képviselőre jogosult: Nagy András ügyvezető) az ingatlanra érvényes ajánlatot tett, ajánlatához csatolta a szükséges nyilatkozatokat, a pályázati biztosíték megfizetését igazolta.

Az Ajánlattevő kifejezetten nyilatkozott, hogy az ingatlant megtekintette, valamint arra vonatkozóan, hogy tudomásul vette és annak tudatában tett ajánlatot az ingatlan vételére, hogy az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi hatósági kötelezés kiadására került sor, mely kötelezettség teljesítése (elszállítás, ártalmatlanítás) és a kötelezettség teljesítésének

igazolása a környezetvédelmi hatóság felé az adásvételi szerződés megkötését követően őt terheli.

Az ajánlattevő nyilatkozott arra vonatkozóan is, hogy az ingatlant vállalkozása telephelyeként kívánja üzemeltetni.

Az Ingatlannal összefüggő körülmények ismeretében Ajánlattevő 8 500 000 Ft vételi ajánlatot tett a pályázattal érintett ingatlanra, mely ajánlat nettó összeg.

Az Önkormányzat az ingatlanra vonatkozóan értékbecslést készíttetett. Az érték meghatározására az Önkormányzat által felkért Auditor Szolnok Kft. (5000 Szolnok, Óvoda utca 2.) szerint az ingatlan becsült forgalmi értéke hulladékmentesen nettó 14 200 000 Ft.

Rákóczi falva Városi Önkormányzat a hulladék elszállításával és ártalmatlanításával összefüggő költségek vonatkozásában – a Rákóczi falva 23/7 hrsz-ú ingatlan mentesítése során – összehasonlítható adatokkal rendelkezik, melyre tekintettel a megadott vételár elfogadását javasolták az ajánlat bontását és értékelését végzők.

Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testületével 2021. március 4. napján az ajánlattevő ajánlata ismertetésre került, a testület tagjai annak elfogadásával egyetértenek.

Az adásvétel az Önkormányzat kötelező feladatellátását nem veszélyezteti.

Az adásvételi eljárás lefolytatása során irányadó jogszabályi rendelkezések:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1)-(2) 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 Nvt. 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvt. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, melyre tekintettel a szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról. Az Nvt. 14. § (4) bekezdése szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át (megjegyzés: 5 millió Ft bruttó forgalmi érték) el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az Nvt. 14. § (5) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlására 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.

A fenti jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a Rákóczi falva külterület 038/11 hrsz-ú ingatlan esetében a Magyar Állam részére fel kell ajánlani az ingatlant megvételre, a Vevővel szembeni hatályosulás feltétele, hogy az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv (Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) az állam nevében 35 napon belül nem él elővásárlási jogával.

Magyarország 2021. évi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (1), (2) bekezdése, 6. § (1) c) pont és (3) bekezdés b) pont, 7. § (1) bekezdés, a 8. § (1), (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése szerint:

4. § (1) Az üzleti vagyon körébe tartozó tulajdon hasznosításáról, kezeléséről a képviselő-testület és szervei gondoskodnak, úgy hogy az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti.

(2) Az önkormányzat üzleti vagyonát alkotják különösen:

- a) beépítetlen belterületi földek (telkek, lakótelkek),
 - b) külterületi földek (szántó, gyepek, kert, gyümölcsös, erdő),
 - c) az önkormányzat többségi tulajdonában nem álló részesedések gazdasági társaságban (üzletrész, részvény) és értékpapírok,
 - d) immateriális javak (nem anyagi jellegű eszközök: vásárolt vagy apportként szerzett vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, stb.),
- egyéb (előzőekben fel nem sorolt) vagyontárgyak.

6. § (1) A képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik:

...

c) az ingatlan vásárlása, cseréje, értékesítése.

6. § (3) A polgármester jogosult:

...

b) az üzleti vagyont nettó 10.000.000 Ft nyilvántartási értékig eladni jogszabály, vagy a képviselő-testület eltérő rendelkezése hiányában, a képviselő-testület utólagos tájékoztatásával.

7. § (1) A mindenkori központi költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt meghaladó vagyontárgy értékesítése csak versenyeztetés útján, hirdetmény közzétételével lehetséges, a Nvtv. 13-15. §-ai figyelembevételével természetes személy vagy átlátható szervezet részére.

8. § (1) A vagyon értékének megállapítására a könyv szerinti nyilvántartási érték az irányadó.

8. § (2) Értékesítéskor a vagyon értékét az alábbiak szerint kell megállapítani:

b) ingatlan vagyon esetén nettó 3.000.000,- Ft könyvszerinti értékhatár felett értékbecslőt kell igénybe venni, az értékbecslés 6 hónapnál régebbi nem lehet. A könyvszerinti értékhatártól, vagy az értékbecsléstől lefelé a polgármester legfeljebb 15 %-al eltérhet.

8. § (5) Ha a szerződés tárgya több vagyontárgy (vagyontömeg), a rendelet értékhatárra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.

Magyarország Kormánya az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Rákóczi falva Városi Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, Rákóczi falva Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendeletének 4. § (1)-(2) bekezdése, 6. § (1) bekezdés c) pont, 7. § (1) bekezdése, a 8. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a veszélyhelyzet idejére biztosított jogkörben eljárva **Rákóczi falva Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló,**

Rákóczifalva külterület 038/11 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről szóló 12/2021. (III. 5.) határozatával Rákóczifalva Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Rákóczifalva külterület 038/11 helyrajzi számú, kivett gazdasági épület, udvar megjelölésű, 1 ha 4196 m² területnagyságú ingatlan értékesítéséhez a NA-BAU Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-325920, székhely: 1067 Budapest, Szondi utca 22. fszt. 9., képviseletre jogosult: Nagy András ügyvezető) vevő részére hozzájárult 8.500.000 Ft + áfa, bruttó 10.795.000 Ft vételáron.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Polgármester által a katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése alapján a képviselő-testület hatáskörében eljárva meghozott, fentiekben ismertetett 12/2021. (III. 5.) határozatát szíveskedjen megerősíteni.

Rákóczifalva, 2021. június 16.



Dr. Túróczi Imre
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

**Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (VI. 24.) önkormányzati határozata**

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Polgármesterének Rákóczifalva Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Rákóczifalva külterület 038/11 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről szóló 12/2021. (III. 5.) határozatának megerősítéséről

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Rákóczifalva Városi Önkormányzat Polgármesterének 12/2021. (III. 5.) határozatát megerősíti.

Felelős: Dr. Túróczi Imre polgármester

Értesülnek:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Pénzügyi csoport

Rákóczifalva, 2021. június 24.

**Dr. Túróczi Imre
polgármester**

**Dr. Kökény Veronika
jegyző**



**Rákóczi-Falva Városi Önkormányzat Polgármesterének
12/2021. (III. 5.) határozata**

**Rákóczi-Falva Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló,
Rákóczi-Falva külterület 038/11 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről**

Rákóczi-Falva Városi Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, Rákóczi-Falva Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendeletének 4. § (1)-(2) bekezdése, 6. § (1) bekezdés c) pont, 7. § (1) bekezdése, a 8. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a veszélyhelyzet idejére biztosított jogkörömben eljárva, Rákóczi-Falva Városi Önkormányzat Képviselő-testületével előre egyeztetett módon az alábbi döntést hozom:

1. Rákóczi-Falva Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Rákóczi-Falva külterület 038/11 helyrajzi számú, kivett gazdasági épület, udvar megjelölésű, 1 ha 4196 m² területnagyságú ingatlan értékesítéséhez a NA-BAU Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-325920, székhely: 1067 Budapest, Szondi utca 22. fszt. 9., képviselőre jogosult: Nagy András ügyvezető) vevő részére hozzájárulok.
2. Az ingatlan vételára az előzetesen lefolytatott pályázati eljárás keretében, vevő által megajánlott 8.500.000 Ft + áfa, bruttó 10.795.000 Ft.
3. Az adásvétellel együtt járó valamennyi költség, így különösen az értékbecslés költsége, az adásvétellel összefüggő ügyvédi munkadíj, a földhivatali szolgáltatási díj a vevőt terheli.
4. Rákóczi-Falva Városi Önkormányzat Polgármestereként az ingatlan értékesítésével összefüggő előzetes, előkészítő intézkedéseket megteszem, az ingatlan adásvételi szerződést a vevővel megkötöm, a kapcsolódó esetleges további szükséges nyilatkozatokat kiadom.

Felelős: Dr. Túróczi Imre polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Dr. Kökény Veronika jegyző

Határidő: folyamatos

Értesülnek:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Pénzügyi csoport
3. NA-BAU Kft. 1067 Budapest, Szondi utca 22. fszt. 9.

Rákóczifalva, 2021. március 5.



Dr. Túróczi Imre
polgármester