

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. június 25-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Használaton kívüli önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése

Az előterjesztést készítette:

Szilágyi Ödön
irodavezető
Önkormányzati Iroda
dr. Mátyus Béla
jogi referens
Jegyzői Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi
és Városstratégiai Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. június 25-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Használaton kívüli önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése
Ikt.sz.: 11575-1/2020.

Tisztelt Képviselő-testület!

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. évben és 2019. évben is tárgyalta a használaton kívüli önkormányzati tulajdonú ingatlanokról, de érdemi döntés nem született. 2019. októberében megalakult az új Képviselő-testület, ezért a 2020. március 19-i Képviselő-testületi ülésre beterjesztettem a használaton kívüli önkormányzati tulajdonú ingatlanok témakörének újbóli megtárgyalását. Tekintettel a járványhelyzetre akkor a Képviselő-testület úgy döntött a 31/2020.(III.19.) határozatával, hogy „ a használaton kívüli önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről későbbi időpontban dönt.” Erre tekintettel terjesztem be ismét a tárgyban jelzett napirendet.

Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában az alábbi használaton kívüli ingatlanok vannak, melyek esetleges értékesítése növelné az Önkormányzat bevételeit.

Megnevezés	Cím	hrs.
telek	Eötvös L. u.60.	839/10
telek	Jókai M. u. 32.	839/11
volt kisegítő iskola	Mathiász J. u. 2.	56/2
volt szülőotthon	Dózsa Gy. út 123.	2295
volt Mizseklub (Zsier féle iskola)	Mizse tanya 366.	0324/13
Barakk melletti belső telek	Telepi út 35/c.	1335
önkormányzati lakások (3 db)	Dózsa Gy. út 155.	2388
önkormányzati telek (10 db)	Fülemüle utca	1176/1- 117/10
Sztana Józsefnétől 2019-ben vásárolt telek	Berénybenei út 28, 920 m ² (telekalakítás folyamatban)	2507/10

Megjegyzés:

Az **Eötvös L. u. 60. és Jókai u. 32.** sz. alatti 839/10 és a 839/11 hrsz-ú telekingatlan, melyek értékesítéséről 2019. február 14-i ülésén tárgyalt a Képviselő-testület, akkor azt a döntést hozta, hogy folyó év júniusi soros ülésén ismételten kerüljön megtárgyalásra az Eötvös Lóránd utca végén található két telek. A 2019. júniusi soros ülésen a két telek értékesítésének kijelölése ismét nem történt meg. A közeli önkormányzati választás miatt a leköszönő Képviselő-testület már nem hozott döntést az ügyben. Jelen előterjesztés tartalmazza a két telek értékesítésre történő kijelölését. A két telekingatlan Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete alapján forgalomképes üzleti vagyonnak minősül, ezért a fent nevezett telkek értékesítésének nincs akadálya.

A **Dózsa Gy. út 123. szám alatti épület (volt szülőotthon)** már évek óta (2013. óta) hasznosítatlan, mindössze az EGYSZI használja, az adományok raktározása céljára. Két hónapja idősök otthona céljára érdeklődés volt a főépületre, de az érdeklődő a számára várhatóan magas bérleti díj miatt visszalépett. A Képviselő-testület 10/2020.(I.23.)ÖH. szerint az Önkormányzat az ingatlan hasznosításának tárgyalására későbbi időpontban tér vissza. Ahhoz, hogy az ingatlan alkalmas legyen valami komoly célra (raktározást kivéve) az épületeket teljesen fel kell újítani (nyílászárók, fűtés, elektromos rendszer, tető, burkolatok, álmennyezet, hőszigetelés stb.) ami az igényektől függően 50-60 millió forint is lehet. Az ingatlan Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete alapján forgalomképes üzleti vagyonnak minősül, ezért esetleges értékesítésének nincs akadálya.

A **Mathiász J. u. 2. szám alatti volt kisegítő iskola** jelenleg üresen áll, nincs hasznosítva. A központi fekvésű ingatlan korábban (2018-évben) a bölcsődei férőhelyek növelésére volt tartalékolva, mely új funkcióhoz az épületet teljesen fel kellene újítani. Az új bölcsődei pályázat szerint a bölcsődei férőhelyek növelése a Mizsei utcában építendő új épületben valósulna meg, így a Mathiász J. utcai épület esetleges értékesítésén, vagy más célú hasznosításán el kellene gondolkodni. Az ingatlan Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete alapján az ingatlan korlátozottan forgalomképes, melyet a Képviselő-testület határozattal forgalomképesé minősíthet. Az átminősítés után forgalomképes üzleti vagyonnak minősül, úgy esetleges értékesítésének nincs akadálya.

2020. június 18. napján ezen ingatlan tekintetében ajánlat érkezett, mely szerint a Mizse Csemege Kft. a tulajdonát képező Lajosmizse, Dózsa György út 105. szám alatti 1397 m² területű ingatlan hátsó részéből 997 m² nagyságú részt ajánlana ezen ingatlanért és ezen felül 7 millió forintot megfizetne Lajosmizse Város Önkormányzatának. Ezen ajánlat jelen előterjesztés 9. mellékletét képezi.

Javaslom az alábbi értékesítési javaslatok megfontolását:

- 1.) A Mathiász J. u. 2. szám alatti ingatlan cseréje a Dózsa György út 105. számú ingatlanra épülettel együtt.

- 2.) Fenti ajánlat elfogadása, mely szerint az udvar belső felét felajánlja számunkra, azonban magasabb különbözeti vételár megfizetését kérjük.
- 3.) A Mathiász J. u. 2. szám alatti ingatlan önállóan történő értékesítése.

A **Mizse 366. szám alatti (volt Mizseklub, Zsier féle iskola)** ingatlan több mint 10 éve hasznosítatlanul üresen áll. Az épületben 2 tanterem és két előtér helyiség van. Az épületben víz nincs, csak villany van. Az ingatlan Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete alapján forgalomképes üzleti vagyonnak minősül, ezért esetleges értékesítésének nincs akadálya.

A **Barakk melletti 1335 hrsz.-ú** üres belső telekre 2020. február 27-re árverés volt kitűzve 200.000.-Ft-os induló árral, de az árverésen senki nem jelent meg. A szomszédos ingatlan tulajdonosa korábban jelezte, hogy 100.000.-Ft-ot adna a belső telekért.

A **Dózsa Gy. út 155. szám alatti 3 db önkormányzati bérlakásból** jelenleg két lakás üres, az egy bérbe adott lakás bérleti szerződése 2021. 12. 31-én jár le. Az ingatlan lakottan történő értékesítése hátrányos a tulajdonos önkormányzat számára. Értékesítése jelenleg nem javasolt.

A **Fülemülei utcai 10 db önkormányzati telek** jelen állapotában lakásépítésre nem alkalmas, mivel a Fülemüle utcában nincs megfelelő elektromos hálózat. Értékesítésük jelenleg nem javasolt.

A **Berénybenei út 28, 2507/10 hrsz.-ú** üres telket 2019 ősszel vásárolta meg az Önkormányzat, tulajdonosi kérésre, mivel út szabályozással 1/3 mértékben érintett volt. Időközben vételi szándék is megjelent a telek forgalomképes részére vonatkozóan, ezért az elidegenítéshez a telekalakítást megindítottuk, jelenleg folyamatban van.

Jogsabályi háttér:

Az önkormányzat vagyonrendeletének 5. § (3) bekezdésének a) pontja szerint az 1 millió Ft egyedi értéket meghaladó vagyon értékesítéséről a Képviselő-testületet dönt.

„Az 1 millió Ft egyedi értéket meghaladó vagyont értékesíteni a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglalt figyelembevételével, a Képviselő-testület általi kijelölést követően nyilvános árverés útján lehet, a rendelet 1. mellékletében foglalt eljárásnak megfelelően. Az árverési hirdetményt a honlapon és a hirdetőtáblán kell közzétenni.”

Az önkormányzat vagyonrendeletének 5. § (3) bekezdésének b) pontja szerint az 1 millió Ft egyedi értéket el nem érő vagyon értékesítéséről a polgármester dönt.

„b) Az a) pontban meghatározott értéket el nem érő vagyont értékesíteni – a c) pontban meghatározott esetet kivéve – a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglalt figyelembevételével nyilvános árverés útján lehet, a rendelet 1. mellékletében foglalt eljárásnak megfelelően. Az árverési hirdetményt a honlapon és a hirdetőtáblán kell közzétenni. Az értékesítésre kijelölésről a polgármester dönt. A polgármester az értékesítésről a Képviselő-testületet – amennyiben tárgyévben volt jelen pont szerinti értékesítés – évente 2 alkalommal július 15. napjáig és január 15. napjáig tájékoztatja.”

Fenti jogszabály „c” pontja szerint nyilvános árverés nélkül értékesíthető, a telek-kiegészítésként történő értékesítés, az ingatlancsere és a jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultja részére történő értékesítés.

Az önkormányzat vagyonrendeletének 7. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy tulajdonjogának átruházása, megterhelése, hasznosítására irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét bejegyzett, ingatlanközvetítő és értékbecslő végzettséggel rendelkező által készített forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.”

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 196/2018.(XII.14.) határozatában döntött arról, hogy értékesítés előkészítésére kijelöli a használaton kívüli önkormányzati tulajdonú ingatlanok közül az alábbi ingatlanokat. (kivéve a 2507/10, 0267/5 és 0267/6 hrsz alatti ingatlanokat)

Megnevezés	Cím	hrsz.
telek	Eötvös L. u.60.	839/10
telek	Jókai M. u. 32.	839/11
volt szülőotthon	Dózsa Gy. út 123.	2295
volt Mizseklub (Zsier féle iskola)	Mizse 366.	0324/13
Barakk melletti belső telek	Telepi út 35/c.	1335
önkormányzati lakások (3 db)	Dózsa Gy. út 155.	2388
önkormányzati telek (10 db)	Fülemüle utca	1176/1-117/10
üres telek (Sztana)	Berénybenei út 28	2507/10

Az Önkormányzat szempontjából az Eötvös L. utca 60., a Jókai utca 32. és a Berénybenei út 28. szám alatti telkek más irányú hasznosítására nem látok lehetőséget, ezért javaslom a három telekingatlan nyilvános árverésen történő értékesítését. Az árverés legkorábbi időpontja a közzétételt követő 15. nap lehet.

Az előterjesztéshez az alábbi mellékletek tartoznak:

1. melléklet: Térképvázlat az Eötvös L. utcai telkek elhelyezkedéséről

2. melléklet: Értékbecslés a 839/10 hrsz-ú ingatlanról
3. melléklet: Értékbecslés a 839/11 hrsz-ú ingatlanról
4. melléklet: A 839/10 hrsz-ú ingatlan Árverési hirdetemény tervezete
5. melléklet: A 839/11 hrsz-ú ingatlan Árverési hirdetemény tervezete
6. melléklet: Térkép-vázlat a Berénybenei úti telek elhelyezkedéséről
7. melléklet: Értékbecslés a 2507/10 hrsz-ú ingatlanról
8. melléklet: A 20507/10 hrsz-ú ingatlan Árverési hirdetemény tervezete
9. melléklet: Mizse Csmege Kft. kérelme
10. melléklet: Használaton kívüli önkormányzati ingatlanok becsült értéke

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

I. Határozat-tervezet

.../2020.(...) ÖH

**Lajosmizse, 839/10 hrsz-ú ingatlan értékesítése,
nyilvános árverés kiírása**

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 839/10 hrsz-ú forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő ingatlant értékesíti, az előterjesztés 4. sz. mellékletét képező NYILVÁNOS ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY szerint.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert az árverés lebonyolítására és az értékesítéshez kapcsolódó szerződések aláírására.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2020. június 25.

II. Határozat-tervezet

.../2020.(...) ÖH

**Lajosmizse, 839/11 hrsz-ú ingatlan értékesítése,
nyilvános árverés kiírása**

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 839/11 hrsz-ú forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő ingatlant értékesíti, az előterjesztés 5. sz. mellékletét képező NYILVÁNOS ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY szerint.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert az árverés lebonyolítására és az értékesítéshez kapcsolódó szerződések aláírására.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2020. június 25.

III. Határozat-tervezet

.../2020.(...) ÖH

**Lajosmizse, 2507/10 hrsz-ú ingatlan értékesítése,
nyilvános árverés kiírása**

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2507/10 hrsz-ú forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő ingatlant értékesítésre kijelöli és értékesíti, az előterjesztés 8. sz. mellékletét képező NYILVÁNOS ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY szerint.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert az árverés lebonyolítására és az értékesítéshez kapcsolódó szerződések aláírására.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2020. június 25.

IV. Határozat tervezet

.../2020.(...) ÖH

Döntés Lajosmizse 56/2 hrsz.-ú ingatlan tekintetében

Határozat

1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Mizse Csemege Kft. által ajánlott cserével vegyített adás-vételi ajánlatot nem fogadja el.

2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az értékesítéshez az alábbi módon járul hozzá:

.....

Felelős: Képviselő-testület és polgármester

Határidő: 2020. június 25.

V. Határozat tervezet

.../2020.(...) ÖH

Használaton kívüli önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése történő kijelölése

Határozat

3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a soron következő ülésre készítse elő az alábbi ingatlanok értékesítésre történő kijelölését.

.....

Felelős: Képviselő-testület és polgármester

Határidő: 2020. június 25.

Lajosmizse, 2020. június 18.

Basky András s.k.
polgármester