

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. január 24-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Lajosmizse, belterület 2250 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Az előterjesztést készítette:

Farkasné Óze Angéla, pénzügyi irodavezető
Pénzügyi Iroda
dr. Tóth Andrea, jegyzői irodavezető
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
2023. január 24-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Lajosmizse, belterület 2250 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Ikt.sz.: LMKOH/511-3/2023.

Tisztelt Képviselő-testület!

Lajosmizse Város Önkormányzata javára elővásárlási jog került bejegyzésre a Lajosmizse, belterület 2250 hrsz-ú, kivett irodaház megnevezésű, 1397 m² területű, természetben 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 105. szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: tárgyi ingatlan). A tárgyi ingatlanra vonatkozóan adásvételi szerződés került aláírásra Lajosmizsén, 2022. december 28. napján, mely anonimizált formában az ülésen kerül kiosztásra.

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Hész) a tárgyi ingatlant településközpont vegyes övezetbe (továbbiakban: Vt) sorolja, és erre tekintettel határozza meg a beépítés feltételeit is. A HÉSZ 36/B.§ (4) bekezdés d) pontja alapján **elővásárlási jog jegyzendő be az önkormányzat javára a 2250 hrsz-ú telekre vonatkozóan a Művelődési ház belső udvar bővítése céljából.** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-ában foglaltak alapján a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést. Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított **hatvan napon belül** nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. **A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:221. § (1) bekezdésében, 6:222. § (1), és (3)-(4) bekezdéseiben, valamint a 6:226. § (3) bekezdésben foglaltak alapján az elővásárlásra vonatkozó szabályokat az alábbiak szerint foglalom össze:

Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére. Az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell. Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. **Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja viszont, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.** Vagyis jelen esetben a tárgyi ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés vonatkozásában **a Tisztelt Képviselő-testület annak teljes terjedelmében történő elfogadásáról dönthet** (kedvezőbb feltételek eszközlésére sem mód, sem lehetőség nincs), **ellenkező esetben a szerződés az eredeti vevővel jön létre.** Ha a Tisztelt Képviselő-testület él az elővásárlási jogával, úgy a Vevő által teljesített ellenszolgáltatást, (és egyéb, szerződés szerinti járulékos költségeket) **az Önkormányzat köteles megtéríteni a Vevő részére.**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a alapján a helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. **A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.** A Képviselő-testület döntésének megalapozása érdekében **értékbecslést készítettünk**, mely anonimizálva az előterjesztés **1. mellékletét képezi.**

A nemzeti vagyonról 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (1) és (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„(1) A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. **A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.**

(2) 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. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok - kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő - érvényesítésének nem akadálya a vagyon értékváltozása.”

A **vagyonszerzési illetékekkel** kapcsolatban tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-Testületet, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján **teljes személyes illetékmentességben részesülnek a helyi önkormányzatok** és azok társulásai.

A fent írtak figyelembevételével az alábbi, két változatú határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

A.) változat

Határozat-tervezet

...../2023. (....) ÖH.

A Lajosmizse, belterület 2250 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Lajosmizse, belterület 2250 hrsz-ú, kivett irodaház megnevezésű, 1397 m² területű, természetben 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 105. szám alatti ingatlanra fennálló elővásárlási jogával – a tárgyi ingatlanra vonatkozó, Lajosmizsén, 2022. december 28. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott feltételek ismeretében - nem kíván élni.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert a szükséges jognyilatkozatot és intézkedések megtételére.

Felelős: Képviselő-testület, illetve polgármester

Határidő: 2023. január 24.

B.) változat

Határozat-tervezet

...../2023. (....) ÖH.

A Lajosmizse, belterület 2250 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy él az elővásárlási jogával a Lajosmizse, belterület 2250 hrsz-ú, kivett irodaház megnevezésű, 1397 m² területű, természetben 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 105. szám alatti ingatlan tekintetében 58.000.000,- Ft, azaz Ötvennyolcmillió forintos vételáron, és a tárgyi ingatlanra vonatkozó, Lajosmizsén, 2022. december 28. napján megkötött adásvételi szerződésben meghatározott valamennyi feltételt - különösen a járulékos költségek megfizetésére vonatkozó feltételeket- magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy a határozat 1.) pontjában foglaltakat a 2023. évi költségvetés készítésekor vegye figyelembe és a fedezetet tervezze be.
- 3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert, hogy az 1. pont szerinti elővásárlási nyilatkozatot megtegye, és a tulajdonjog megszerzése érdekében szükséges egyéb intézkedéseket megtegye.

Felelős: Képviselő-testület, jegyző, illetve polgármester

Határidő: 2023. január 24.

Lajosmizse, 2023. január 17.

Basky András s.k.
polgármester

VAGYONÉRTÉKELÉS

Lajosmizse, Dózsa Gy. út 105.

2250 hrsz-ú ingatlan

- Telek, főépület, könnyűszerkezetes épületrész, irattár és garázs -

értékelése

Tartalomjegyzék

1. Megbízás tárgya
2. Értékelési szempontok, módszerek
3. Az értékelés célja
4. Az értékelés ingatlan nyilvántartási adatai
5. Az ingatlan ismertetése
 - 5.1. Telek
 - 5.2. Főépület
 - 5.3. Könnyűszerkezetes épületrész
 - 5.4. Irattár
 - 5.5. Garázs
6. Összesítő

1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Lajosmizse Város Önkormányzata 6050 Lajosmizse, Városház tér 1. sz. megbízása alapján készítettem el a lajosmizsei 2250 helyrajzi számon bejegyzett, 6050 Lajosmizse, Dózsa Gy. út 105. szám. alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK, MÓDSZEREK

Az értékbecslésnél az újra beszerzési és a régi ár szemléletéből indultam ki. Jelenleg az építési ár és az értékesítési ár elválik, ezért óvatos becsléssel határoztam meg az ingatlan értékét.

Az értékelés folyamata a helyszíni szemlével kezdődött. 2023. január 16-án megtekintettem az ingatlant. Meghatároztam az épületek műszaki állapotát és megállapítottam az elhasználódás mértékét.

Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettem a fekvését, a településen elfoglalt helyét, a beépítettséget, a meglévő infrastruktúrát.

Az értékelés során a forgalmi értéket állapítottam meg, mely az újra előállítási költségek nettó értékéből, és az elhasználódás mértékéből tevődik össze.

3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan jelenlegi értékének megállapítása esetleges vásárlás, (elővételi jog érvényesítése) céljából.

4. AZ ÉRTÉKELÉS, AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Az ingatlan címe:	Lajosmizse, Dózsa Gy. út 105.
Az ingatlan helye:	belterület
Helyrajzi száma:	2250
Megnevezése:	kivett irodaház
Beépítettség:	30 %
Tulajdonos:	

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Telek

A telek forgalmas frekventált helyen Lajosmizse központjában, közvetlenül az 5-ös sz. elsőrendű országos közút mellett, a Művelődési ház tőszomszédságában helyezkedik el, mely értéknövelő tényező. Az épület 50-60 évig a helyi kereskedelmi egységek irodaházaként működött (néhány éve üresen áll).

Közművesítettsége:

- hálózati víz,
- elektromos energia, 220 V
- szennyvízelvezetés közcsonnába
- csapadékvíz elvezetés nyílt árokban.
- vezetékes földgáz
- vezetékes telefon

A terület m² árát - figyelembe véve a helyi sajátosságokat, a telek nagyságát és a településen elfoglalt helyét – 22.000.- Ft/m² árban határoztam meg.

$$1397 \text{ m}^2 \times 22.000 \text{ Ft/m}^2 = 30.734.000.- \text{ Ft}$$

5.2. Főépület

Épült: 1900. körül
Alapterület: 72 m²

Szerkezeti ismertetés

Alapozás: téglalap
Épületszerkezet: vályogtégla falazat, saralt fagerenda födém
faszerkezetű sátozott fenyő rúdfából, hornyolt cserép fedéssel
Nyílászárók: faszerkezetű egyedi nyílászárók
Burkolatok: mozaiklap, laminált padló
Meleg víz ellátás: villany bojler
Fűtés: konvektoros gázfűtés

Az épület elhasználódási foka: 40 %.

Az épület jelenlegi építési költsége:

$$72 \text{ m}^2 \times 250.000 \text{ Ft/m}^2 = 18.000.000.- \text{ Ft}$$

Becsült érték:

$$18.000.000.- \text{ Ft} \times 0,60 = 10.800.000.- \text{ Ft}$$

5.3. Könnyűszerkezetes épületrész

Épült: 1968. körül
Alapterület: 216 m²

Szerkezeti ismertetés

Alapozás: beton sávalap
Épületszerkezet: könnyűszerkezetes vázas épület, faszervezetű nyereg tetővel, fémlemez fedéssel
Nyílászárók: faszervezetű egyedi nyílászárók
Burkolatok: linóleum, mozaiklap
Meleg víz ellátás: villanybojler
Fűtés: konvektoros gázfűtés

Az épület elhasználódási foka: 60 %.

Az épület jelenlegi építési költsége:

$$216 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ Ft/m}^2 = 10.800.000.- \text{ Ft}$$

Becsült érték:

$$10.800.000.- \text{ Ft} \times 0,40 = 4.320.000.- \text{ Ft}$$

5.4. Irattár

Épült: 1975. körül
Alapterület: 28 m²

Szerkezeti ismertetés

Alapozás:	beton sávalap
Épületszerkezet:	tégla falazat, saralt fagerenda födém faszerkezetű nyeregtető, hullámpala fedéssel
Nyílászárók:	faszerkezetű egyedi nyílászáró
Burkolatok:	símitott beton
Meleg víz ellátás:	nincs
Fűtés:	nincs

Az épület elhasználódási foka: 60 %.

Az épület jelenlegi építési költsége:

$$28 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.400.000.- \text{ Ft}$$

Becsült érték:

$$1.400.000.- \text{ Ft} \times 0,40 = 560.000.- \text{ Ft}$$

5.5. Garázs

Épült:	1975. körül
Alapterület:	32 m ²

Szerkezeti ismertetés

Alapozás:	beton sávalap
Épületszerkezet:	acél zártszelvény váz, betonyp lap burkolattal fémszerkezetű fél nyereg tető, hullámpala fedéssel
Nyílászárók:	fémszerkezetű egyedi nyílászáró
Burkolatok:	símitott beton
Meleg víz ellátás:	nincs
Fűtés:	nincs

Az épület elhasználódási foka: 60 %.

Az épület jelenlegi építési költsége:

$$32 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.600.000.- \text{ Ft}$$

Becsült érték:

$$1.600.000.- \text{ Ft} \times 0,40 = 640.000.- \text{ Ft}$$

6. ÖSSZESÍTŐ

Telek	30.734.000.-
Főépület	10.800.000.-
Könnyszerk. épületrész	4.320.000.-
Irattár	560.000.-
Garázs	640.000.-
Összesen:	47.054.000.-Ft

Kerekítve: 47.000.000.- Ft, azaz Negyvenhétmillió forint.

A vagyonértékelést végezte: Szilágyi Ödön Nj.sz.: 75/93.

Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyontárgyak diagnosztikája szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.

Lajosmizse, 2023. január 17.


Szilágyi Ödön Róbert
ingatlanértékelő szakértő
Névjegyzék szám: 75/1993.