



Pécsely Község Polgármestere

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

polgarmester@pecsely.hu

Szám: 201/353-3/2024.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Szarvas Zsolt osztályvezető

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2024. augusztus 30-i ülésére

Tárgy: Döntés a Pécsely 409/24 hrsz.-ú ingatlan részbeni értékesítéséről

Melléklet: vételi ajánlat, ingatlan értékbecslés, változási vázrajz

Tisztelt Képviselő-testület!

Fejesné Szalai Henrietta (Pécsely, Balatoni út 1.) vételi kérelmet nyújtott be a Pécsely Község Önkormányzatának tulajdonát képező 409/24 hrsz. alatti kivett beépítetlen területtel (összesen 4505m²) területrészről az előterjesztéshez a 387, 409/24 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről mellékelt változási vázrajz szerinti 515m²-es területrésze. Nevezett önkormányzati terület határos a Pécsely 387 hrsz.-ú ingatlannal, amelynek résztulajdonosa Fejesné Szalai Henrietta 60/108 tulajdoni arányban. Az ingatlan tulajdonosa továbbá Szalai Gézáné 48/108 tulajdoni arányban. Kérelmében kérelmező a Pécsely 409/24 hrsz.-ú ingatlan 4505m² térmértékű területéből 515m²-es területrészt szeretne megvásárolni. A 409/24 hrsz.-ú ingatlan területe így 4505m² térmértékű területéből 3990 m² térmértékű kivett beépítetlen terület marad, amennyiben az önkormányzat a területrész értékesítéséről dönt.

A fenti kérelem a képviselő-testület 2024. május 28-i ülésén napirendként szerepelt, azonban az értékbecslést aktualizálni kellett, mivel az értékbecslés érvényessége lejárt. Az értékbecslő az aktualizált értékbecslést ülés napjáig nem küldte meg az önkormányzat részére, így az előterjesztést le kellett venni a napirendről. Az értékbecslés felülvizsgálata, aktualizálása megtörtént, az értékbecslő nyilatkozata az előterjesztés melléklete.

A döntéshez fontos információ továbbá, hogy Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletében szereplő belterületi szabályozási tervében a nevezett ingatlanok Lf₂ falusias lakóterület övezeti besorolásba tartoznak. A HÉSZ 38. § (3) bekezdés a) pontja alapján a kialakítható legkisebb telekméret 800 m² lehet. A telekalakítást követően visszamaradó telekméret 3990 m² lesz, így az önkormányzati tulajdont képező ingatlan beépíthetőségét a megjelölt területrész értékesítése nem befolyásolja.

Az előterjesztéshez mellékelt értékbecslésben foglaltak szerint az adásvétel tárgyát képező terület fajlagos piaci négyzetméterára 2.300 Ft/m², ami alapján az 515m²-es területrészt ellenértékeként mindösszesen 1 184 500.- Ft (nettó) összegben állapítja meg, amely bruttó értékben 1 504 315.- Ft.

A vételi kérelem benyújtója a vételi ajánlatában 1 200 000.- Ft vételi árajánlatot tett.

A felelős vagyongazdálkodás alapelvére tekintettel az ingatlan értékesítése az ingatlanról készült értébecslés szerinti összegért javasolt, amennyiben a képviselő-testület az értékesítésről dönt.

A telekalakítással érintett ingatlannak (a vevő részéről) 2 tulajdonosa van a telekalakításhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges a jogügylet csak ebben az esetben tud végbemenni.

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás alapvető helyi szabályait az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013. (V. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) határozza meg.

Az értékesítéssel érintett ingatlan a kötelező feladatok ellátását nem szolgálja, ezért ha a testület arról dönt, akkor értékesíthető.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének vannak azonban a szabályai. Az Ör. 12. § (1) bekezdése határozza meg az alábbiak szerint:

(1) Forgalomképes vagyontárgy egyéb módon történő hasznosításáról

a) 1.000.000., Ft forgalmi értéket meg nem haladó beépítetlen ingatlan, illetve 2.000.000.- Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű beépített ingatlan esetében – **az elidegenítés**, megterhelés, biztosítékul adás kivételével – a polgármester,

b) az a) pontban meghatározott forgalmi értékhatárokat meghaladó hasznosítás esetén a **Képviselő-testület dönt.**

A napirenddel kapcsolatos információ továbbá, hogy a Pécsely belterület 409/24 hrsz.-ú ingatlan 4 505m² területére jelenleg érvényes bérleti szerződés van hatályban. A Képviselő-testület ugyanis a 40/2023. (IV. 27.) képviselő-testületi határozatával döntött arról, hogy meghosszabbítja a Hőbe László egyéni vállalkozóval (8245 Pécsely, Iskola u. 146/B) a nevezett ingatlan használatára kötött bérleti szerződést. A bérleti szerződés határozott időre, 2025. január 31-ig szól. Az ingatlan értékesítéséről szóló döntés esetében szükséges tehát a bérleti szerződés módosítása is, hisz jelenleg a szerződés 4505m² térmértékű terület bérletéről szól, az értékesítést követően a vállalkozó által használható terület 3990 m² térmértékűre fog csökkenni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és döntsön az ingatlan értékesítésével kapcsolatos vételi árajánlatról

Pécsely, 2024. augusztus 23.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2024.(VIII. 30.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Döntés a Pécsely 409/24 hrsz.-ú ingatlan részbeni értékesítéséről**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt az önkormányzat tulajdonában lévő Pécsely belterület 409/24 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű forgalomképes ingatlanának az előterjesztés mellékletét képező „a 387, 409/24 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről” mellékelt változási vázrajz alapján a jelen határozat 2./ pontja szerinti értékesítéséről.

2./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött arról, hogy eladja Fejesné Szalai Henrietta (Pécsely, Balatoni út 1.) kérelmező részére az önkormányzat 1/1 tulajdoni arányú Pécsely 409/24 hrsz.-ú kivett beépítetlen ingatlan 515m²-es részét az 1./ pont szerinti változási vázrajz alapján. A Képviselő-testület az ingatlant a kérelmező által megajánlott 1 200 000.- Ft-ot elfogadja. Az ingatlanrészt bruttó 1.200.000.- Ft vételárért értékesíti.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a telekalakítási eljárásban a szükséges jognyilatkozatokat tegye és az adásvételi szerződést az e határozatában foglaltak szerint aláírja, amennyiben a vevő a 2./ pontban meghatározott vételárat elfogadja. Az ingatlan adásvételével és a telekalakítási eljárással kapcsolatban felmerült minden költség a vevőt terheli.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Határidő: azonnal