



P é c s e l y K ö z s é g P o l g á r m e s t e r e

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

Szám: 201/ 323 – 5/2023.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Szarvas Zsolt osztályvezető

ELŐTERJESZTÉS 4. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2023. július 31-i ülésére

Tárgy: Döntés a Pécsely Belterület 17/2/A/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítésre meghirdetéséről

Melléklet: Értébecslés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pécsely belterület 17/2/A/1 hrsz. alatti lakásingatlan (109,7 m²) az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az épület, amelyben a lakásingatlan található, társasházként albetétesítve lett. A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanon kívül található még az épületben egy kis irodahelység (ez a pécselyi postafiók) és egy magántulajdonú lakásingatlan.

A tárgyi lakást az önkormányzat jelenleg bérleteztetés útján hasznosítja, így egy esetleges értékesítés esetén a bérleti jogviszony megszüntetése és a lakás kiürítése lesz indokolt.

Az ingatlan rossz műszaki állapotban van, lakható állapotban tartása nagy beruházásokat igényelne, amelyre az önkormányzat nem tud forrást biztosítani, így a bérleteztetés útján történő hasznosítás a jövőben nem lesz megoldható, bevételt az ingatlan hosszútávon nem fog hozni, ezért indokoltá vált a lakás értékesítése.

Az ingatlan lakás minőségében az önkormányzat forgalomképes törzsvagyont képezi, amely e minőségében értékesíthető is az alábbiak figyelembe vételével.

A **Pécsely belterület 17/2/A/1 hrsz.** alatti lakásingatlan tulajdonosa az önkormányzat, mely ingatlan értékesítésének céljából az ingatlan értékéről ingatlan forgalmi érték meghatározás készült. A lakás állaga felújításra szorul, az ingatlant az önkormányzat a feladatainak ellátása során jelen állapotában nem tudja hasznosítani, ezért a fenntartási költségek elkerülése okán célszerű annak mielőbbi hasznosítása (értékesítése).

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

Az önkormányzati vagyongazdálkodás során figyelembe kell venni továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvényt (a továbbiakban: Nvt.) is, amelynek 5. §-a az alábbiak szerint rendelkezik az önkormányzati vagyon meghatározásáról:

„(1) A helyi önkormányzat vagyona **törzsvagyon vagy üzleti vagyon** lehet.

(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része **a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja**, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(5) A **helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát** képezi

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá
- d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

(6) A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés a)-c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.”

A Nvt. 5.§ (1)-(2) és (5)-(6) bekezdésének szó szerinti kiemelése azért volt szükséges, mert a képviselő-testület Ör.-ben meghatározott lehetőségének korlátja az Nvt-ben megfogalmazottak, azaz a testület az Ör-ben a vagyonelemről csak olyan módon rendelkezhet, amely nem ellentétes az Nvt-ben megfogalmazottakkal.

Az Ör. nem sorolja fel az önkormányzati vagyonelemek besorolását, minősítését *(egész pontosan nincsen ilyen melléklete a hatályban lévő Ör-nek)*, azonban a fenti Nvt-ben megfogalmazott vagyonelem besorolás alapján a nevezett ingatlan *(lakás)* vagyonelem nem tartozik a forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek körébe, így az ingatlanra az Ör forgalomképes vagyonelemekre vonatkozó előírásai érvényesek.

Figyelemmel arra, hogy a tárgyi ingatlan az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyona, és mivel a kötelező feladatok ellátását nem szolgálja, ezért ha a testület arról dönt, akkor értékesíthető.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének is megvannak azonban a szabályai. Az Ör. 12.§ (1) és (5) bekezdései határozzák meg ezeket a szabályokat 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.

(5) A vagyontárgyak elidegenítéséről, vagy egyéb módon történő hasznosításáról szóló döntési jog alatt az elidegenítésre, használatra történő kijelölést, a pályázat kiírását és annak eredményéről való döntést, valamint a szerződés-tervezet jóváhagyását kell érteni, a pályázatokra vonatkozó speciális, e rendeletben szabályozott feltételek megtartása mellett.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó szabályok az **Ör. 22. § (1)-(5) bekezdései** alapján:

(1) Az önkormányzati vagyon hasznosítása, elidegenítése kizárólag versenyeztetés útján történik

a) az 1 000 000.- Ft-ot meghaladó értékű ingó vagyon,

b) a 25 000 000.- Ft-ot meghaladó értékű ingatlan vagyon esetén.

(2) A versenyeztetési eljárás módjáról – nyilvános vagy zártkörű pályáztatás – a képviselő-testület dönt.

(3) A versenyeztetési eljárás nyertese az, aki a kiírásban foglalt szempontoknak, illetve az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek figyelembevételével összességében a legjobb ajánlatot tette.

(4) Zártkörű pályázati eljárás akkor folytatható le, ha a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak.

(5) Zártkörű pályázatra az esélyegyenlőség biztosítása mellett legalább három ajánlattevőt kell meghívni.

A pályázati eljárással kapcsolatban fontos szabály még az **Ör. 23. § (1) bekezdése**:

(1) Nyilvános pályázat esetén a hirdetményt az önkormányzat honlapján és a megyei napilapban kell közzétenni, továbbá az önkormányzat hirdetőtábláján 15 napig kifüggeszteni.

A pályázati nyertesének kiválasztása az **Ör. 27. § (1) bekezdése** úgy rendelkezik, hogy arra a képviselő-testület jogosult.

A vagyonhasznosítással kapcsolatban még egy fontos információ: az **Ör. 20. §** kimondja, hogy az önkormányzati vagyontárgyak közül az ingatlanvagyon értékesítése esetén be kell szerezni a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát.

A versenyeztetés szabályait egyébként a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény (Nvt.) 11. § (16) bekezdése is úgy rögzíti, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Nvt. 11. § (16) bekezdése alapján a mindenkori költségvetési törvény határozza meg a törvényi értékhatárt. Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény, e kérdéskörrel kapcsolatos bekezdése (5. § (2) bek. b) pont) alapján a törvény 13.§

(1) bekezdése szerinti nemzeti vagyon hasznosítása esetén az értékhatárt 2023. évben **25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.**

Az ingatlan értékével kapcsolatban 2023. március hónap végén értékbecslés készült, amely az ingatlan értékét 29 900 000.- Ft-ban határozta meg, javasolt legalább ezen vagy magasabb értéken meghatározni az eladási árat, azonban az értékesítési hirdetményben nem szükséges az összeget megjelölni, vagy ha igen, akkor célszerűbb magasabb összegen hirdetni, ugyanis az értékbecslésben megállapított árnál olcsóbban nem lehet értékesíteni az ingatlant.

Ehhez a döntéshez a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény, a képviselő-testület SZMSZ-e, és az Nvt. alapján egyszerű többségű határozat elegendő a nyilvános meghirdetéshez történő kiírásához.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és döntsön az ingatlan értékesítésre történő meghirdetéséről és a nyilvános versenyeztetési eljárás elindításához hozzájárulni szíveskedjen.

Pécsely, 2023. július 25.



Burgyánné Czibik Éva
Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2023. (VII. 31.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Döntés a Pécsely Belterület 17/2/A/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítésre meghirdetéséről**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött az önkormányzat tulajdonában lévő Belterület 17/2/A/1 hrsz.-ú lakás megnevezésű forgalomképes ingatlanának nyilvános meghirdetés útján versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítéséről.

2./ A Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013. (V. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 23. § (1) bekezdése alapján elrendeli, hogy nyilvános versenyeztetéssel kapcsolatos hirdetményt az önkormányzat honlapján és a megyei napilapban kell közzétenni, továbbá az önkormányzat hirdetőtábláján 15 napig ki kell függeszteni.

3./ A Képviselő-testület a Pécsely 17/2/A/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítési összegét a hirdetményben - Ft-ban határozza meg.

vagy

(A Képviselő-testület a Pécsely 17/2/A/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítési összegét nem jelöli meg a hirdetményben.)

4./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a versenyeztetési eljárással kapcsolatos hirdetmény elkészítésére és a hirdetmény 2./ pont szerinti közzétételére, valamint az Ör. 20. §-a alapján az 1./ pont szerinti ingatlannal kapcsolatban a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Határidő: 2023. augusztus 15. a hirdetmény megjelentetésére

VÖRÖS LAJOS

Felsőszintű ingatlan – vagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.

88 427 452

**EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI
ÉRTÉKBECSLÉS**

Megbízó: Pécsely Község Önkormányzata
8245 Pécsely Vásártér u.148/a

Megbízás tárgya: Pécsely 17/2/A/1 hrsz-ú ingatlan piaci
forgalmi értékelése

Készült: 3 példányban

Veszprém, 2023.03.24.

Előzmények

Megbízó – Burgyánné Czibik Éva - képviselőjének szóbeli megrendelése alapján készítetem el az értébecslést.

Helyszíni szemle időpontja: 2023.03.21.

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Pécsely, belterület

Helyrajzi szám:

17/2/A/1

Megnevezése:

lakás (társasházi)

Földrészlet

109.70 m²

Tulajdonos a mellékelt tulajdoni lap szerint.

Tulajdoni hányadra eső földrészlet a Társasház tulajdonában van.

Megtekintettem az értékelésre kért ingatlant, megvizsgáltam annak elérhetőséget ,közműves ellátottságát,műszaki állapotát és állagát, település ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket a következőkben határozom meg a jelenlegi piaci forgalmi értékét:

Ingatlan bemutatása,környezete

A Település Nemespécselyi részén található az ingatlan Vászoly felé kivezető közútra nyílóan. Korábbi időszakban több funkciót ellátó ingatlan együttes volt.

Az 1950-es években épült,hagyományos szerkezetű,alápincézett. kő lábazat,falazat,fa földem és tető szerkezet,pala fedés,külső műanyag nyílászárók. Szoba-nappali,fürdő,konyha,előtér.

Műszaki állapota és állaga leromlott.

Tartozó romos tároló-garázs elbontásra ítélt, forgalmi értéket nem képvisel.

Közművek

Korábbi ingatlan részek a funkciójukból adóan önálló közmű csatlakozással rendelkeztek melyek az értékelésre kért ingatlan használatában lévő telek részen vannak.

Víz ellátás:	közműhálózatról főmérővel
Energia ellátás:	közműhálózatról – minden épületrész mérőhelye ebben az ingatlanba van
Szennyvíz elvezetés:	keletkező szennyvíz közműcsatornába kerül elvezetésre
Fűtési – meleg víz:	gázbojler-hőleadók radiátorok

Értékképzés

Az értékképzés során figyelembe vettem a TEGOVA -ban, EVS 2019-ban, 25/1997. (VIII 01.) pM rendeletben, 1/2002.(BK8.)BM_EüM-FVM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvben és a település Szabályozási Tervében foglaltakat mely az ingatlant az Lk-1 övezetbe sorolja.

Választott értékelési módszer: piaci

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Összehasonlító adatok

Pécsely, belterület
kínálati, internet -ingatlan.com

Temlom u.	100 m2	58.000.000.-Ft	580.000.-Ft/m2
	212 m2	54.900.000.-Ft	258.964.-Ft/m2
	170 m2	99.000.000.-Ft	582.253.-Ft/m2
	207 m2	78.500.000.-Ft	379.227.-Ft/m2
	150 m2	89.900.000.-Ft	599.333.-Ft/m2
	135 m2	79.900.000.-Ft	591.852.-Ft/m2
	180m2	54.900.000.-Ft	305.000.-Ft/m2
	95 m2	64.400.000.-Ft	677.895.-Ft/m2
számított átlag:			496.682.-
korrekció			
- kínálat	- 5 %		.24.834.-
- műszaki állapot,állag			
közmű csatlakozások	- 40 %		198.673.-
jelenlegi érték (kerekítve)			273.000.-Ft/m2

$$109.71 \text{ m2} \times 273.000.-\text{Ft/m}^2 = 29.948.100.-\text{Ft}$$

Összefoglalva -záradék

A **Pécsely**, Templom u,7,szám alatt lévő 17/2/A/1 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét (nettó) - kerekítve -

29.900-000.-Ft

azaz huszonkilencmilliókilencszázezer forint

határozom meg.

Érvényesség ideje: 90 nap

Az ingatlant ingatlanpiaci ,környezeti,jogi. műszki adottságok alapján **forgalomképesnek** tartom hosszú távú előrejelzés szerint értéktartás várható.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelem és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alapadatokat részben a Megbízó szolgáltatatta, azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó és az értékét végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek. Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becslés értéktől akár $\pm 10\%$ -al is eltérhetnek.

Veszprém, 2023.03.24.



Vörös Lajos

törzskönyv szám: 442-10/2003

törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos

Ingyen vagy értékelő

* CEPI NUT *
* * * Törzskönyvszám: 442-10/2003
* * * Törzslapszám: 10/25/2007
* * * 8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.