**ELŐTERJESZTÉS**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testülete**

**2024. május 09-én**

**tartandó rendes ülésére**

Az előterjesztés tárgya:

**A tiszavasvári 2123/42 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan egy részének értékesítése**

A napirend előterjesztője (előadó): Szőke Zoltán polgármester

Az előterjesztést készítette (témafelelős): Gulyásné Gáll Anita

Az előterjesztés iktatószáma: TPH/291-1/2024.

Az ülésre meghívni javasolt szervek, személyek: -

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bizottság** | **Hatáskör** |
| Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság | SZMSZ 4. melléklet 1.10. pontja |

Melléklet: -

Tiszavasvári, 2024. április 29.

Gulyásné Gáll Anita

témafelelős

**Tiszavasvári Város Polgármesterétől**

4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. sz.

Tel.: 42/520-500 Fax.: 42/275–000 e–mail: tvonkph@tiszavasvari.hu

Témafelelős: Gulyásné Gáll Anita

### ELŐTERJESZTÉS

**- a Képviselő-testülethez -**

**A tiszavasvári 2123/42 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan egy részének értékesítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Krúdy lakótelep melletti tiszavasvári **2123/42 helyrajzi számú „**beépítetlen terület” megnevezésű, valóságban közterületként funkcionáló (belvárosi fagyizó melletti), 1101 m2 nagyságú önkormányzati ingatlan, valamint a vele határos, magántulajdonban lévő üzletsor - 2123/38 hrsz-ú fodrászat, 2123/36 hrsz-ú bolt és 2123/37 hrsz-ú fagyizó - területnagyságára vonatkozóan, a Sz.-Sz-.B. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (továbbiakban: Földhivatal) **szemlét tartott**, tekintettel arra, hogy ezen **ingatlanok tulajdoni lapon nyilvántartott adata nem áll összhangban az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázissal**.

A szemle során a Földhivatal megállapította, hogy az érintett, 1988-ben épült üzletsorban található **2123/38 helyrajzi szám alatti fodrászüzlet területe** az **önkormányzati 2123/42 helyrajzi számú ingatlanba 5 m2-rel benyúlik.**

Tájékoztatom a Képviselő-testületet arról, hogy a Földhivatal által - az ingatlan-nyilvántartásban tárolt adatok összhangjának megteremtése érdekében - hivatalból felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítására irányuló közigazgatási eljárás indult, figyelembe véve az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI.29.) AM rendelet előírásait.

A **Földhivatal** atárgyban megküldött 600077/6/2024. sz. **végzésében megállapította**, hogy a tulajdonosok általi más birtokbavétel „térképezési hiba kijavítása” jogcímén nem javítható, **csak** „**egyezséget jóváhagyó döntés” alapján van lehetőség a természetbeni állapotnak megfelelő javításhoz**. Ennek érdekében a Földhivatal az érintett tulajdonosok jóváhagyó nyilatkozatát kérte, melyben arról kellene nyilatkozni a tulajdonosoknak, hogy a tulajdonukban álló földrészletek állami ingatlan-nyilvántartási adatbázisban történő kiigazítását a jelenlegi természetbeni használattal megegyezően elfogadják az egyezségi döntés érdekében.

Tájékoztatom a Testületet arról, hogy amennyiben az Önkormányzat hozzájárulna a telekhatár természetbeni állapot szerinti javításához, azaz egyezséget jóváhagyó döntést hozna, úgy a ráépítéssel érintett önkormányzati terület ingyenesen kerülne Lázár Miklósné tulajdonába.

Ez azért nem lehetséges, mert a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (13) bekezdése értelmében nemzeti vagyon **ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása**, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben **hasznosítható.**

A tiszavasvári **2123/38 hrsz** alatti fodrászüzlet az ingatlan-nyilvántartásban még „beépítetlen területként” szerepel, mivel az ingatlan tulajdonosa, **Lázár Miklósné** az üzlet megépítése után a használatba vételi engedélyt nem nyújtotta be a Földhivatalba. Az épület feltüntetési eljárás megindításakor derült ki a fent leírt eltérés. A **tulajdonos kérelmezte a probléma rendezését**, tekintettel arra, hogy az üzletet értékesíteni szeretné.

Jelen esetben feltételezhető, hogy **„jóhiszemű túlépítés**” történt, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:28 § (1) bekezdés b) pontja szerint ***„Ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határain túl építkezett, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható.”***

Tájékoztatom a Képviselő-testületet arról, hogy a tiszavasvári 2123/42 hrsz-ú ingatlan a valóságban a Krúdy lakótelephez csatlakozó közterület, az ingatlan-nyilvántartásban „beépítetlen terület” megnevezéssel szerepel, az önkormányzat vagyonrendelete alapján pedig a forgalomképes vagyoni körbe van sorolva, ezért az érintett ingatlanrész értékesíthető.

Az **ingatlanrész becsült értéke** a Költségvetési és Adóigazgatási Osztály 2024.03.22-én készített értékbecslése alapján **7.500 Ft/m2 + ÁFA**, melynek figyelembe vételével az ingatlanrész **bruttó 47.625 Ft** forgalmi értéke **nem haladja meg** a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár, azaz 25 millió forint 20 %-át, jelen esetben **5 millió forintot,** ezért az **államot nem illeti meg elővásárlási jog** a tárgyban szereplő ingatlan értékesítését illetően.

*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.*

*Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 7.§ (1) bekezdése szerint az ingatlanokat elidegeníteni, csak forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet.*

*Az Nvtv. 14. §**(2) bekezdése értelmében: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. …”*

*Az Nvtv. 14.§ (4) bekezdése szerint: a Nvtv. 14.§ „(2) bekezdésének rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.*

*Az Nvtv. 13. §(1) 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.”*

Javaslom, hogy a 2123/42 hrsz-ú önkormányzati ingatlan 2123/38 hrsz-ú ingatlannal határos 5 m2 nagyságú része kerüljön értékesítésre Lázár Miklósné részére a határozat-tervezetben foglaltak szerint.

Tiszavasvári, 2024. április 29.

**Szőke Zoltán**

**polgármester**

##### 

**HATÁROZAT TERVEZET**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testülete**

**…/2024. (...) Kt. számú**

**határozata**

**A tiszavasvári 2123/42 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan egy részének értékesítéséről**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ban hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:28 § (1) bekezdés b) pontja alapján **hozzájárul** a tiszavasvári **2123/42 helyrajzi számú**, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű önkormányzati ingatlan tiszavasvári 2123/38 helyrajzi számú ingatlannal határos **5 m2** nagyságú területének **Lázár Miklósné** Nyíregyháza, Kótai u. 31. fszt/3. szám alatti lakos (továbbiakban: vevő), mint a 2123/38 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa **részére történő** **értékesítéséhez** tekintettel arra, hogy a 2123/38 helyrajzi számú ingatlanon található fodrászüzlet 5 m2-rel jóhiszeműen épült rá a 2123/42 hrsz-ú ingatlanra.

2. Az 5 m2 nagyságú ingatlanrész **vételára 37.500 Ft + ÁFA**, azaz **47.625 Ft** (7.500 Ft/m2 + ÁFA)**.**

3. Az adásvételi szerződés megkötésére a telekalakítást megelőzően kerül sor.

4.1. A telekalakítás/telekhatár rendezés során az önkormányzati 2123/42 hrsz-ú ingatlanból

* leválasztásra kerül a Vevő tulajdonában lévő, 2123/38 helyrajzi számú ingatlannal határos 5 m2 nagyságú terület amely, ezt követően
* összevonásra kerül a 2123/38 hrsz-ú ingatlannal.

4.2. A telekalakítással/telekhatár rendezéssel kapcsolatos eljárás megindításáról az Önkormányzat fog intézkedni.

4.3. A telekalakításról/telekhatár rendezésről szóló vázrajz elkészültét követően a vázrajz jóváhagyását az Önkormányzat fogja megkérni az illetékes hatóságtól.

5. Az ingatlan telekalakításának/telekhatár rendezésének (földmérői díj), a változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének, illetve az adásvételi szerződés kötésével kapcsolatos mindennemű költség a vevőt terheli.

6. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a Vevő **írásban nyilatkozik** arról, hogy:

* a határozatban foglaltakat elfogadja (a megállapított vételárat, a telekalakítási eljárást).
* vállalja az adásvételi szerződés megkötésével, és a telekalakítással járó mindennemű költség megfizetését.

7. Felkéri a polgármestert, hogy

1. a Vevőt tájékoztassa a Képviselő-testület döntéséről.
2. a Vevő által elkészíttetett adásvételi szerződés-tervezetet terjessze be a Testület elé.
3. amennyiben a Vevő a 6. pontban foglaltak szerint írásban nyilatkozik, úgy intézkedjen a szükséges földmérői munka megrendeléséről.

Határidő: azonnal, illetve esedékességkor Felelős: Szőke Zoltán polgármester