Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2016. július 14-én tartandó ülésére

Tárgy: Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése

Döntési dokumentumok száma: 2 db

1. határozati javaslat *A vagy B alternatíva*
2. határozati javaslat

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat
nyílt ülés
Szavazás módja: nyílt, minősített többség

Melléklet: ajánlat

Tisztelt Képviselő-testület!

133/2016.(VI.21.)HÖ. sz. határozatával döntött, a Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére nyilvános pályázat útján.

Az ingatlan értékének meghatározása:
Hajdúhadház Város Önkormányzat a Biblio Markt Kft. által végzett értékbecslés alapján a piaci érték 73.000.000 Ft összegben került meghatározásra.
Az ingatlan értékének pontos meghatározására számos nehézségbe ütközik. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására nem létezik egzakt módszer. Az ingatlan forgalmi értékén azt az összeget értjük, amelyet a nyílt adott ingatlan piacon az ingatlan tulajdonjogáért és használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.
A tényleges érték azonban mindig a vevő és az eladó között realizálódik.

Önkormányzati vagyon értékesítésére alkalmazandó eljárás:
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény
14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladataként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladataként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.
(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

15. § A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis. A Képviselő-testület döntésének értelmében a pályázat kiírása megtörtént.

Egyéb információk:

Az ingatlan jelenlegi formában bérleményként került hasznosításra. A bérleti díj mértéke: 486.940 forint/év. A bérleti szerződés határozott időre, 2020. július 1.-ig került megkötésre.

Az ingatlan értékesítése esetén a vételár az Önkormányzat felhalmozási bevétele lesz, amit az általános szabályok alapján felhalmozási (beruházási) kiadásra kell fordítani, működési hiány csökkentésére nem használható.

Az ingatlan értékesítés áfa mentes, adómentes számlát kell kiállítani az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján.

Szolgalmi jog bejegyzés

Hajdúhadház belterület, 12074/4 hrsz (Kossuth utca 3.), összesen 3838 m2 területű, kivett általános iskola, gazdasági épület megnevezésű ingatlan mint szolgáló telek, valamint a Hajdúhadház belterület, 12074/3 hrsz (Bocskai tér 6.), összesen 2599 m2 területű, kivett középiskola, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, mint uralkodó telek vonatkozásában telki szolgalmi jogot szükséges alapítani.

Hajdúhadház Város Önkormányzatának a Polgári Törvénykönyv 5:161 § (2) bekezdésben rögzítettekre figyelemmel határozatlan időre telki szolgalmi jogot alapít a Szolgáló telken az Uralkodó telek javára annak mindenkori birtokosa számára előnyös más célra (felépítmény fűtése). A telki szolgalom terjedelmét és célját a jelen szerződés 3. pontja rögzíti részletesen.

A szolgalmi jog alapításának indoka az, hogy a két érintett ingatlan (uralkodó és szolgáló telek) épületeinek a fűtését biztosító kazánok a Szolgáló telken található kazánház épületben helyezkednek el.

Az ingatlanok külön fűtési hálózattal rendelkeznek, azonban az azokat működtető két különálló kazán a Szolgáló telken található, összesen 2 helyiségből és egy mellékhelyiségből álló, 90 m2 alapterületű kazánházban található. Az Uralkodó telek felépítményének fűtése kizárólag ezen kazán, illetve kazánház használatával valósítható meg.

A telki szolgalmi jog gyakorlása tekintetében a Ptk. 5:152. § rendelkezései az irányadóak.
Az értékesítéssel egy időben szükséges az Önkormányzat részére a szolgalmi jogot kell bejegyeztetni a 12074/4 helyrajzi számú ingatlanra.

Az ajánlattévő Református Egyházközség ajánlatában vállalja, hogy a jelenleg bérelt ingatlant, változatlanul iskolai célra hasznosítja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

1. **határozati javaslat**

……../2016. (…….) HÖ. sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése** előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy

A) határozati javaslat

a Hajdúhadházi Református Egyházközség 73.000.000 Ft ajánlatát elfogadja. Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az adásvételi szerződés aláírására nemzetivagyonról szóló, 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-15. § előírásainak figyelembevételével.

B) határozati javaslat

nem értékesíti az ingatlant.

Felkéri a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalt, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg

Határidő: folyamatos
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

2. **határozati javaslat**

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy

- Hajdúhadház belterület, 12074/4 hrsz (Kossuth utca 3.), összesen 3838 m2 területű, kivett általános iskola, gazdasági épület megnevezésű ingatlan mint szolgáló telek, valamint a
- Hajdúhadház belterület, 12074/3 hrsz (Bocskai tér 6.), összesen 2599 m2 területű, kivett középiskola, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, mint uralkodó telek

vonatkozásában telki szolgalmat alapít.
A szolgalommal érintett mindkét ingatlan kizárólagos tulajdonosa Hajdúhadház Város Önkormányzata.
A szolgalmi jog alapításának indoka az, hogy a két érintett ingatlan (uralkodó és szolgáló telek) épületeinek – amelyek jelenleg oktatási intézményekként szolgálnak – a fűtését biztosító

kazánok a Szolgáló telken található kazánház épületben helyezkednek el. A telki szolgalom keretében Hajdúhadház Város Önkormányzata a Polgári Törvénykönyv 5:161 § (2) bekezdésben rögzítettekre figyelemmel határozatlan időre telki szolgalmi jogot alapít a Szolgáló telken az Uralkodó telek javára annak mindenkori birtokosa számára előnyös más célra (felépítmény fűtése).

Hajdúhadház, 2016. július 8.

Tisztelettel

Csáfordi Dénes polgármester

Az előterjesztést összeállította: dr. Kiss Katalin jegyző