



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslatok elfogadásához
minősített többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2021. június 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 16. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék (a továbbiakban: Címjegyzék) alapján lehet dönteni. A Címjegyzékre vonatkozó javaslatot a polgármester a költségvetési rendelettervezet benyújtásáig terjeszti elő, annak érdekében, hogy a tárgyévi költségvetés elkészítésekor tudható legyen, hogy mekkora összeg tervezhető a felhalmozási bevételek ingatlanértékesítés sorára.

A Polgármester a 2021. évi elidegenítési címjegyzék megalkotásának elhalasztásáról döntött a 15/2021. (I. 27.) számú határozattal (1. melléklet). A Címjegyzék megalkotásáról - az elidegeníthető ingatlanok pontos körének meghatározását követően - a Polgármester a 116/2021. (VI. 4.) számú határozattal (2. melléklet) döntött és a Címjegyzékbe foglalt ingatlanok nyilvános árverésen történő értékesítését a 117/2021. (VI. 4.) számú határozattal (3. melléklet) elfogadta.

Pécel Város Önkormányzata Horváth Csabától, a Pécel, Felsősor utca 87/b. szám, (620/1 helyrajzi számú) ingatlan tulajdonosától levelet kapott (4. melléklet), amelyben a tulajdonában lévő ingatlannal a telek hátsó telekhatárára határos, Pécel 3236/8 helyrajzi számú, természetben közterületi kapcsolattal nem rendelkező „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 550 m² alapterületű ingatlan megvásárlásának szándékát fejezte ki. A terület zárvány jellegű, melynek alapján célszerűnek tűnik elidegenítése és ezen keresztül forrás bevonása a költségvetésbe.

A fentiek alapján javasoljuk Pécel Város Önkormányzata 2021. évi Címjegyzékének kiegészítését, a 3236/8 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok a Címjegyzékbe történő felvételét.

A fentiek alapján szükséges a Címjegyzék kiegészítése és az abban szereplő beépítetlen területek értékesítése, az értékesítés módjának meghatározása. A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (4) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 3 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

A Vagyonrendelet fenti rendelkezéseinek megfelelően megrendeltük a 3236/8 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését a Budai-Ingatlan Független Vagyonértékelő és Értékbecslő Kft.-től. A II. határozati javaslatban szereplő táblázat az ingatlanra megállapított forgalmi értéket tartalmazza. Az értéktanúsítvány kivonata az előterjesztés 5. mellékletét képezi.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint 25 millió forint értékhatárt meghaladó vagyon értékesítése, hasznosítása pályázat vagy árverés útján valósulhat meg. Bár a fenti értékhatárt nem éri el a Pécel 3236/8 helyrajzi számú ingatlan értéke, ennek ellenére javaslom, hogy ezen ingatlan értékesítése is árverés útján valósuljon meg. Fentiek miatt szükséges a 117/2021. (VI. 4.) számú határozat módosítása is.

Javaslom a 117/2021. (VI. 4.) számú határozat módosítását annak szövegszerű pontosítása miatt is, tekintettel arra, hogy a 4085/194 helyrajzi számú és a 4085/195 helyrajzi számú ingatlanok értékesítési, elidegenítési módjaként a határozat b) pontjában pályázat szerepel, árverés helyett.

A pandémia miatt elrendelt veszélyhelyzet, az önkormányzatok gazdálkodását is érintette, így önkormányzatunk is nehéz anyagi helyzetbe került. A korlátozások részleges feloldása, illetve a gazdasági élet kormányzati segítséggel történő újraindítása – vállalkozások és családok támogatása - miatt várható, hogy az emberek és a vállalkozások is gyors döntéseket kívánnak hozni, amely az önkormányzat által szükségszerűen értékesíteni kívánt ingatlanok – lehetőség szerint gyors - megvásárlásában is meg fog nyilvánulni. Ezt nehezítheti, lassíthatja, a hatályos Vagyonhasznosítási rendelet 24. § (3) bekezdése szerinti rendelkezése, amely szerint az árverést az árverés napja előtt legalább harminc nappal hirdetmény közzétételével kell kitűzni. Javaslom, hogy a Vagyonhasznosítási rendelet rendelkezésétől eltérően, az árverést az árverés napja előtt legalább 15 nappal legyen szükséges hirdetmény közzétételével kitűzni, amely természetesen nem ellentétes a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény vonatkozó előírásaival. A törvényesség betartása mellett, az önkormányzat honlapján és közösségi oldalán, valamint a helyi újságban is történő megjelentetéssel, a kellő nyilvánosság is biztosított lesz, így ez az árverés nyilvánosságát és eredményességét sem fogja érinteni.

Ezzel összhangban, illetve ennek jövőbeni általános gyakorlata érdekében, a Vagyonhasznosítási rendelet módosítását is elő fogom terjeszteni a következő testületi ülésre.

A fentiek alapján javaslom a 116/2021. (VI. 4.) és a 117/2021. (VI. 4.) számú határozatok módosítását, és a következő határozati javaslatok elfogadását.

I.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2021. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadása tárgyú 116/2021. (VI. 4.) számú határozatot (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat táblázatos része kiegészül a következő 7. sorral:

7.	3236/8	2119 Pécel
----	--------	------------

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

II.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a beépítetlen területek értékesítése tárgyában hozott 117/2021. (VI. 4.) számú határozatot (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat táblázatos része kiegészül a következő 8. sorral:

8.	3236/8	bruttó 1.400.000 Ft
----	--------	---------------------

A Határozat b) pontja helyébe a következő szöveg lép:

„b) Az Önkormányzat a Pécel, 4085/194 helyrajzi számú, 10.654 m² alapterületű és a Pécel, 4085/195 helyrajzi számú, 55.000 m² alapterületű ingatlanát az Önkormányzat oly módon kívánja elidegeníteni, hogy a két ingatlant csak együttesen, árverés keretében egy ajánlattevőnek adja el és a elidegenítéséhez olyan adásvételi szerződés tervezetét is mellékel, amely kötbér terhesen rögzíti a beépíthetőség feltételeit.”

A Határozat „Jelen határozat akkor lép hatályba, ha az abban szereplő valamennyi ingatlan a forgalomképes üzleti vagyunkörbe tartozik.” szövegrésze törlésre kerül.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

III.

Határozati javaslat:

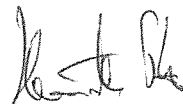
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) 24. § (3) bekezdésétől eltérően az árveréseket a 2021. évben az árverések napja előtt legalább 15 nappal kell hirdetmény közzétételével kitűzni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a Vagyonhasznosítási rendelet módosításának (az árverési hirdetmény közzétételének határideje 30 napról 15 napra csökken) előkészítésére és annak Képviselő-testület elé való beterjesztésére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal, a rendelettervezet beterjesztésére 2021. szeptember 30.

Pécel, 2021. június 16



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 15/2021. (I. 27.) számú határozat
2. a 116/2021. (VI. 4.) számú határozat
3. a 117/2021. (VI. 4.) számú. határozat
4. Horváth Csaba ingatlan tulajdonos két levele
5. a Pécel, 3236/8 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értéktanúsítvány kivonata (a teljes értékbecslés a Műszaki és Beruházási Irodán megtekinthető)

Az előterjesztést készítette:



Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Pénzügyi Bizottság**, valamint a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.


Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS


15/2021. (I. 27.) számú határozat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzetet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2021. évi elidegenítési címjegyzékéről (a továbbiakban: Címjegyzék) mindaddig nem hoz döntést, amíg elidegenítésre alkalmas ingatlanok nem állnak rendelkezésre. A Polgármester úgy határoz, hogy a Címjegyzékben szerepeltetendő ingatlanok jogi helyzetének tisztázása érdekében a szükséges intézkedéseket megteszi, majd azt követően a Címjegyzékre vonatkozó javaslatot döntésre beterjeszti.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal, a beterjesztésre 2021. június 30.


Horváth Tibor
polgármester


Oláh János
jegyző

Az irattal mindenben egyező hiteles másolat.
2021. JAN 28.
Órást.....
Oláh János jegyző javában és megbízásából:

Tibor Dóga,
szociális ügyintéző


POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

116/2021. (VI. 4.) számú határozat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2021. évi elidegenítési címjegyzékét az alábbiak szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	4085/194	2119 Pécel
2.	4085/195	2119 Pécel
3.	3098	2119 Pécel, Bem utca
4.	2550/24	2119 Pécel, Wesselényi utca
5.	2550/25	2119 Pécel, Wesselényi utca
6.	2687/2	2119 Pécel, Napsugár utca 35.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
 Határidő: azonnal


Horváth Tibor
 polgármester



Oláh János
 jegyző




Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Dátum: 2021 JÚN 07.

Oláh János jegyző nevében és megerősítéséül:


 Mikés Dóra
 szervezési ügyintéző



POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

117/2021. (VI. 4.) számú határozat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy nyilvános árverésen értékesíti az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, az alábbi táblázatban szereplő területeket, minimálisan az értébecslésben meghatározott forgalmi értéken, a legmagasabb vételárat ajánló személy részére.

Sorszám	Helyrajzi szám	Bruttó ár
1.	2308	29.800.000 Ft
2.	4085/194	29.700.000 Ft
3.	4085/195	592.900.000 Ft
4.	3098	13.300.000 Ft
5.	2550/24	12.400.000 Ft
6.	2550/25	12.400.000 Ft
7.	2687/2	17.800.000 Ft

A Polgármester úgy határoz, hogy a jelen határozat szerinti ingatlanok esetében kiegészítő elidegenítési feltételeket is meghatároz, melyek a következők:

- Az Önkormányzat a Pécel, 2308 helyrajzi számú, 1.423 m² alapterületű építési ingatlan elidegenítéséhez olyan adásvételi szerződés tervezetét is mellékel, amely kötbér terhesen rögzíti a beépíthetőség feltételeit.
- Az Önkormányzat a Pécel, 4085/194 helyrajzi számú, 10.654 m² alapterületű és a Pécel, 4085/195 helyrajzi számú, 55.000 m² alapterületű ingatlanát az Önkormányzat oly módon kívánja elidegeníteni, hogy a két ingatlant csak együttesen, egy pályázat keretében ugyanannak a pályázónak adja el és a elidegenítéséhez olyan adásvételi szerződés tervezetét is mellékel, amely kötbér terhesen rögzíti a beépíthetőség feltételeit.


A Polgármester úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően intézkedik az árverés meghirdetéséről és lebonyolításáról, majd dönt a legmagasabb vételárat megajánló személyéről, az árverés eredményéről, majd aláírja az ingatlan adásvételi szerződést.

A Polgármester az árverések levezetésével a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízta meg.

Jelen határozat akkor lép hatályba, ha az abban szereplő valamennyi ingatlan a forgalomképes üzleti vagyonkörbe tartozik.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. december 31.



Horváth Tibor
polgármester

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Dátum: 2021. JÚN 07.

Oláh János
jegyző

Oláh János jegyző nevében és megbízásából:


Mikes Dóra
szervezési ügyintéző



Másolatot kap: Attila Bene <bene.attila@pecel.hu>, "Veszeli-Kállai, Ibolya" <kallai.ibolya@pecel.hu>, Tibor Horváth <horvath.tibor@pecel.hu>

4. MELEKLET

Tisztelt Ügyintéző!

A csatoltan küldött Tájékoztatóban foglaltak szerint: Igen, meg szeretném vásárolni, a vásárlási szándékomat továbbra is fenntartom.

Az értébecslést ha jól értem az Önkormányzat kezdeményezésére indítják. Számíthatok ezügyben Önöktől vagy az Értébecslőtől telefonhívásra, helyszíni megjelenésre?

Segítségüket előre is megköszönve.

Tisztelettel,

Horváth Csaba)

[Az idézett szöveg el van rejtve]

S.E. 25.
2021.05.17.

↓

M/541/2021.

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Elkezdett:	Érkezett:	
Ikt. v. szám:	M/541-5/2021	Előir:
Előadó:	Melléklet:	Szükség:

Szűcs László



52 E. 73
621. 04. 26.

[Handwritten signature]

Lepesi, Eszter Judit <lepesi.eszter@pecel.hu>

Tájékoztatás kérés

1 üzenet

Csaba Horváth <*[redacted]*>

Válaszcím: Csaba Horváth <csabusz@yahoo.com>

Címzett: "lepesi.eszter@pecel.hu" <lepesi.eszter@pecel.hu>

PÉCEL, FELSŐSOR U. 87/B. SZ. 620/1. sz.	
Értékelés	2021. április 10. 12:48
M/541-1/2021/8	
Előadó	Előadó
<i>[Handwritten signature]</i>	

Tisztelt Cím!

Alulírott Horváth Csaba (*[redacted]*) 2119, Pécel, *[redacted]* sz. alatti lakos, az alábbiakban kérem szíves tájékoztatását.

Mint a Pécel, 2119, Felsősor u. 87/b. sz. (helyr.sz. 620/1.) alatti ingatlan 1/6 mértékű résztulajdonosa, érdeklődni szeretnék, hogy az ingatlan mögötti végéig terjedő ingatlan megvásárolható-e, és amennyiben igen, mennyi az eladási ára.

Készséges együttműködését megköszönve, válaszát várva.

Tisztelettel:

Horváth Csaba

Sent from Yahoo Mail on Android

W. FEUERLEIT



Eng. sz.: 09902
Adó szám: 23182717-3-12
Köröségi adó szám: HU23182717
Cg: 01-09-057135
1063 Budapest,
Sárvézi Mese utca 10.
Telefon: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 2 10 8616
E-mail: info@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu

1997 / 2011
EGYSZERŰSÍTETT

Érték Tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem abban az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügryhöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságok. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A vizsgált, Pécel, Belterület Hrsz 3236/8 kivett beépítetlen terület. Természetben. Pécel, Felső sor utcával párhuzamos, gyalogosan járható terület, 3236/8 szám alatt található, belterületi telek ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, **becsült szabadpiaci forgalmi értéke**, per, teher nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2021. május 30 - án:



***1.400.000,-Ft, azaz, egymillió - négyszázezer forint.**



Budai András

Budai András. Üv. Cgt.
+36702408616

info@ertekbecslo.hu
www.ertekbecslo.hu

Budapest, 2021. június 5.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építtek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)