

	<p>ÚJFEHÉRTÓ VÁROS POLGÁRMESTERE 4244 Újfehértó, Szent István út 10. Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003 E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu Web: www.ujfeherto.hu</p>	
---	---	---

Száma: 2-///2018.

M E G H Í V Ó

Újfehértó Város Képviselő-testületét

2018. május 31. (csütörtök) 7 órai kezdettel

rendkívüli nyilvános ülésre összehívom

A rendkívüli képviselő-testületi ülés helye: Újfehértói Polgármesteri Hivatal – Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8. sz.)

A testületi ülésre tisztelettel meghívom

Napirendi javaslat

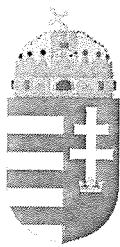
- 1./ Előterjesztés az Újfehértó 4485, 4486 és 4487 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódó döntések meghozataláról
Szám:3-137/2018.
(Írásbeli előterjesztés alapján)
Előadó: Nagy Sándor polgármester

A rendkívüli képviselő-testületi ülés összehívását az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódó döntések meghozatalának fontossága indokolja.

Ú j f e h é r t ó, 2018. május 30.

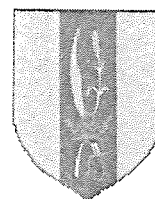
Nagy Sándor
polgármester





**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyiratszám: 3-137/2018.

ELŐTERJESZTÉS

- A Képviselő-testülethez -

az Újfehértó 4485, 4486 és 4487 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódó döntések meghozataláról

Tisztelt Képviselő-testület!

Újfehértó Város Önkormányzata - a 2018. évi költségvetésében betervezettek szerint - értékesíteni szeretné a 4244 Újfehértó, belterület 4485 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2019 m² nagyságú, a 4244 Újfehértó, belterület 4486 hrsz-ú, természetben 4244 Újfehértó, Debreceni út 206. szám alatti, kivett óvoda megjelölésű, 2026 m² nagyságú, illetve a 4244 Újfehértó, belterület 4487 hrsz-ú, természetben 4244 Újfehértó, Debreceni út 204. szám alatti kivett általános iskola megjelölésű, 5020 m² nagyságú ingatlanokat.

A Képviselő- testület a 80/2018. (IV. 10.) számú határozatával döntött arról, hogy árverés útján történő értékesítésre kijelöli az Újfehértó Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 4244 Újfehértó, belterület 4485 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2019 m² nagyságú, a 4244 Újfehértó, belterület 4486 hrsz-ú, természetben 4244 Újfehértó, Debreceni út 206. szám alatti, kivett óvoda megjelölésű, 2026 m² nagyságú, illetve a 4244 Újfehértó, belterület 4487 hrsz-ú, természetben 4244 Újfehértó, Debreceni út 204. szám alatti kivett általános iskola megjelölésű, 5020 m² nagyságú ingatlanokat. A minimális értékesítési ár a szakértői értékbecslésre tekintettel 318 600 000,- Ft volt.

A Képviselő- testület döntése értelmében az ingatlanok árverésére 2018. május 10. napján 08:00 órától került volna sor, azonban az árverés eredménytelennek minősült, mivel a licitálásra egyetlen ajánlattevő sem jelent meg.

Az árverési hirdetményre az Újfehértói Református Egyházközség észrevételt tett, amelyben arról írtak, hogy megítélésük szerint a minimális értékesítési árként megjelölt összesen 318 600 000,- Ft túlzó, lényegesen magasabb az ingatlanok valós értékénél.

Mivel az árverés eredménytelennek bizonyult, az ingatlanok értékbecslésére Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő- testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) előírásaira is figyelemmel igazságügyi szakértőt kértünk fel. Az értékbecslést Mehrli Péter igazságügyi szakértő végezte. A szakvéleményt CD formátumban az előterjesztéshez csatoltuk.

Az Ör. 12. § (1)- (3) bekezdései értelmében az önkormányzati vagyon értékének megállapítására az - értékhatárhoz kötött rendelkezési jogosultság szempontjából - ingatlanok

esetében a könyv szerinti bruttó érték, ingóságok esetén a nettó érték, valamint a maradvány érték az irányadó. Értékesítéskor az ingatlanvagyon forgalmi értékét 12 hónapnál nem régebbi - ÁFÁ-t nem tartalmazó - értékbecslés alapján kell meghatározni.

Ha a szerződés tárgya több vagyontárgy (vagyontömeg), a rendelet értékhatárra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.

A szakvélemény alapján az ingatlanok értéke helyrajzi szám szerint az alábbiak szerint lett meghatározva:

Az ingatlan megnevezése	4485 hrsz: kivett beépítetlen terület 4486 hrsz: kivett óvoda 4487 hrsz: kivett általános iskola
Az ingatlan címe	4244 Újfehértó, Debreceni út 204-206.
Helyrajzi száma	4485, 4486, 4487
Telek területe	2019 + 2026 + 5020 = 9065 m ²
Összes hasznos felépítmény terület	2681 m ²
Felépítmények darabszáma	5 db
Forgalmi érték összesen	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	232 000 000,- Ft
Újraelőállítási költség alapú megközelítés szerint	233 000 000,- Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	232 000 000,-Ft

Forgalmi érték megosztása a hrsz-ok között:

	Költség elvű érték	Piaci érték
4485 hrsz	8 800 000 Ft	8 800 000 Ft
4486 hrsz	30 632 000 Ft	30 500 000 Ft
4487 hrsz	193 188 000 Ft	192 300 000 Ft
	232 620 000 Ft	231 600 000 Ft

Az értékelte ingatlanok végső becsült értéke kerekítve 232 000 000 Ft, a vagyonerő érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az árverésen a kiindulási ár ennek megfelelően 232 000 000,- Ft lenne, amely összeg az árverésen nem csökkenthető.

Az ismételt Árverési Hirdetményben ugyanúgy speciális feltételként kerülne meghatározásra az árverés alapján tulajdonjogot szerző vevő azon kötelezettsége, mely szerint biztosítania kell, hogy az Újfehértói Református Egyházközség 2022. augusztus 31. napjáig az őt megillető használati jogot zavartalanul gyakorolhassa, oktatási, nevelési tevékenység és az ehhez kapcsolódó, ezt kiszolgáló tevékenységek folytatása céljából (például az iskola épületben található büfé üzemeltetését is biztosítani kell) továbbá, az Újfehértói Református Egyházközség által az új tulajdonos ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonszerzését követően saját forrásból megvalósított beruházás ellenértékét az ingatlan új tulajdonosa köteles az Egyházközségnek megtérítenie.

Mivel az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos jogszabályi rendelkezések - különös tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 13. §-ra, illetve az Ör-re - a 2018. április 10-i rendkívüli testületi ülésre tett előterjesztésemhez képest nem változtak, azok továbbra is irányadónak tekinthetők.

Az Nvt. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg (kivétel, és csak a sorrendet illetően, az állami elővásárlási jog első ranghelye alól az egykori tanácsi és önkormányzati bérlakások értékesítése, mert bérlakások eladása esetében a lakásban élő bérlő, bérlőtárs, társbérlő, vagy ezen személyek hozzájárulásával azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke, lakástörvényből következő elővásárlási joga megelőzi az állam elővásárlási jogát, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, továbbá az Nvt. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén). Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

Az Nvt. előírja továbbá, hogy 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.

Az államot megillető elővásárlási vagy vételi jog gyakorlására - ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. (Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) jogosult.

Az előterjesztés alapján arra teszek javaslatot, hogy a Képviselő- testület egyrészt döntsön a 80/2018. (IV. 10.) számú határozat szerinti árverési eljárás eredménytelennek nyilvánításáról, másrészt a 80/2018. (IV. 10.) számú határozat visszavonásáról, továbbá az igazságügyi szakértő által végzett értékbecslésre figyelemmel ismételten döntsön a 4244 Újfehértó, belterület 4485 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2019 m² nagyságú, a 4244 Újfehértó, belterület 4486 hrsz-ú, természetben 4244 Újfehértó, Debreceni út 206. szám alatti, kivett óvoda megjelölésű, 2026 m² nagyságú, illetve a 4244 Újfehértó, belterület 4487 hrsz-ú, természetben 4244 Újfehértó, Debreceni út 204. szám alatti kivett általános iskola megjelölésű, 5020 m² nagyságú kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok árverés útján történő értékesítésre kijelöléséről, a versenyeztetési eljárás ennek megfelelő megindításáról és lefolytatásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet az előterjesztés megtárgyalására és a mellékelt határozat- tervezetek elfogadására!

Újfehértó, 2018. május 30.

Nagy Sándor
polgármester



1. számú melléklet ^{§-137}...../2018. számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../..... (.....) számú

határozata

**a 80/2018. (IV.10.) számú képviselő- testületi határozat szerinti árverés
eredménytelennek nyilvánításáról**

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

a 80/2018. (IV. 10.) számú határozat szerinti árverést eredménytelennek nyilvánítja Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő- testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete 1. melléklete szerinti Versenyeztetési és Árverési Szabályzat II. fejezet 8. pont a) alpontja alapján.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Nagy Sándor
polgármester

dr. Szűcs Andrea
jegyző

A határozatról értesül:

1./ Irattár

2./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Városüzemeltetési Osztály, Pénzügyi Osztály)

2. számú melléklet ³⁻¹³⁷...../2018. számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../..... (.....) számú

határozata

a 80/2018. (IV.10.) számú képviselő- testületi határozat visszavonásáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

a 80/2018. (IV. 10.) számú határozatát visszavonja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Nagy Sándor
polgármester

dr. Szűcs Andrea
jegyző

A határozatról értesül:

- 1./ Irattár
- 2./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Városüzemeltetési Osztály, Pénzügyi Osztály)

3. számú melléklet ³⁻¹³⁷...../2018. számú előterjesztéshez

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../..... (.....) számú

határozata

az Újfehértó 4485, 4486 és 4487 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelet alapján az Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő, forgalomképes ingatlanokat - árverés útján történő - értékesítésre kijelöli az alábbiak szerint:

Sz.	Település	Helyrajzi szám	Terület	Tulajdoni hányad	Megjelölés
1.	Újfehértó	4485 hrsz	2019 m ²	1/1	Kivett beépítetlen terület
2.	Újfehértó	4486 hrsz	2026 m ²	1/1	Kivett óvoda
3.	Újfehértó	4487 hrsz	5020 m ²	1/1	Kivett általános iskola

2./ a határozat 1. pontjában értékesítésre kijelölt ingatlanokat egy eljárás keretében, összesen 232 000 000 Ft minimális értékesítési áron hirdeti meg értékesítésre, a határozat mellékletét képező árverési hirdetmény közzétételével.

3./ felkéri a polgármestert az értékesítésre kijelölt ingatlanokra vonatkozó árverési eljárás lefolytatására, a határozat mellékletét képező árverési hirdetmény szerint.

4./ felhatalmazza a polgármestert az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére, a tárgyban keletkező dokumentumok, szerződések aláírására.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Nagy Sándor
polgármester

dr. Szűcs Andrea
jegyző

A határozatról értesül:

1./ Irattár

2./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Városüzemeltetési Osztály, Pénzügyi Osztály)

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Újfehértó Város Önkormányzata a Képviselő-testület határozata értelmében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról, és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelet alapján árverés útján

értékesíti az Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő 4244 Újfehértó 4485 hrsz-ú, 4244 Újfehértó 4486 hrsz-ú valamint a 4244 Újfehértó, 4487 hrsz-ú ingatlanokat.

I. Az árverés helye: Újfehértói Polgármesteri Hivatal, Újfehértó, Szent István út 10., Földszint 8. tárgyaló

II. Az árverés ideje : 2018. június 06. 08:00

III. Az ingatlanok jellemzői: a hirdetmény mellékletében

IV. A licit kiinduló összege: Tekintettel arra, hogy az ingatlanok és az épületek funkciója egymáshoz kapcsolódik, Újfehértó Város Önkormányzata egy árverési eljárás keretében hirdeti meg az ingatlanokat értékesítésre. A minimális értékesítési ár: az ingatlanok összértéke, azaz 232 000 000,- Ft. (értékbecslő által meghatározott szakvélemény alapján)
Az árverésen nem csökkenthető az induló ár.

V. Árveréssel kapcsolatos előírások: Árverezni személyesen, vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratba, ügyvédi meghatalmazásba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A licitálás az induló ár 5%-ának megfelelő licitlépcsőkkel történik. Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Abban az esetben, ha a magasabb ajánlatot egyik ajánlattevő sem tartja, az eggyel korábbi léptékre kell visszatérni, megállapítani, hogy azt mely ajánlattevők tartják, közöttük az eredeti lépték 20%-ával megegyező mértékű léptetéssel folyik a licit ameddig egy ajánlattevő marad. Amennyiben valamelyik összeget már egyetlen ajánlattevő sem tartja, az azt megelőző ajánlatot tartók között sorsolás dönt. Az árverés vezetője a megajánlott legmagasabb összeg háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy a legtöbbet ajánló a vagyontárgyat megvette, vagy a hasznosítás jogát megszerezte.

Fizetési feltételek: Az árverési vevővel az adásvételi szerződés az árverést követő 15 napon belül aláírásra kerül, figyelemmel azonban arra, hogy a szerződés hatályba lépése függ az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának gyakorlására irányuló nyilatkozatától.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdés alapján az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A vevőnek a vételárat átutalással kell teljesítenie az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelően.

VI. Feltételek: Az árverés alapján tulajdonjogot szerzőnek a kötetlen adásvételi szerződésben biztosítania kell, hogy az Újfehértói Református Egyházközség 2022. augusztus 31. napjáig az őt megillető használati jogot zavartalanul gyakorolhassa, oktatási, nevelési tevékenység és az ehhez kapcsolódó, ezt kiszolgáló tevékenységek folytatása céljából (például az iskola épületben található büfé üzemeltetését is biztosítania kell) továbbá, az Újfehértói Református Egyházközség által az új tulajdonos ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonszerzését követően saját forrásból megvalósított beruházás ellenértékét az ingatlan új tulajdonosa köteles az Egyházközségnek megtérítenie.

A feltételek teljesítésére Újfehértó Város Önkormányzata a szerződésben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti visszavásárlási jogot, vagy egyéb biztosítékot köthet ki.

VII. Egyéb rendelkezések: Az értékesítésre kijelölt ingatlanok előzetesen, időpontegyeztetés alapján megtekinthetők.

Az árveréssel kapcsolatban bővebb felvilágosítást Nagy Sándor polgármester ad.

Telefon: 42-290-000

személyesen: 4244 Újfehértó, Szent István út 10.

e-mail: polgarmester@ujfeherto.hu

Nagy Sándor
polgármester

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY MELLÉKLETE
Az értékesítésre meghirdetett ingatlanok adatai

Település	Cím	Helyrajzi szám	Terület	Tulajdoni hányad	Megjelölés	Ingatlan beépíthetősége (jelenleg hatályos helyi szabályzat rendelkezései alapján)	Ingatlan közművesítettsége	Ingatlan alkotórészei, tartozékai	Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett teher	Épület jellemző sajátosságai
Újfehértó	„Címképzés alatt”	4485 hrsz	2019 m ²	1/1	Kivett beépítetlen terület	Maximum 30 %; maximális építménymagasság 4,5 m	-----	-----	-----	-----
Újfehértó	Debreceeni út 206.	4486 hrsz	2026 m ²	1/1	Kivett óvoda	Maximum 30 %; maximális építménymagasság 4,5 m	Összközművesített	Felépítmény (óvoda) és annak berendezési tárgyai	Használati joga 2022. augusztus 31-ig (Újfehértói Református Egyházaközség)	Az épületben óvoda működik
Újfehértó	Debreceeni út 204.	4487 hrsz	5020 m ²	1/1	Kivett általános iskola	Maximum 30 %; maximális építménymagasság 4,5 m	Összközművesített	Felépítmény (általános iskola) és annak berendezési tárgyai	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog (Földhivatal) és Használati joga 2022. augusztus 31-ig (Újfehértói Református Egyházaközség)	Az épületben általános iskola működik