

## Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-8/2023.

### ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. május 25-i ülésére

#### a Déli Iparterületen épült szennyvízátemelő ingatlan rendezéséről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A TOP-1.1.1-15-SO-2016-00007 azonosító számú, „A déli iparterület fejlesztése Nagyatádon” című pályázat keretében megvalósult a volt laktanya területének részleges közmű kiépítése, melynek keretében szennyvízátemelő épület a nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú kivett út és üzemi épület megnevezésű, önkormányzati közterületre. A helyi adottságok következtében a szennyvízátemelő, valamint annak védőtávolságát biztosító kerítés egy része átnyúlik a magántulajdonban álló, nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú telephely területére. Az önkormányzati tulajdonú szennyvízátemelő területének tulajdoni helyzetét rendezni szükséges.

Figyelemmel a helyi építési szabályzatra, a telekalakítási előírásokra az előterjesztés mellékletét képező rajz szerint tudjuk a telekhatárokat rendezni. A magántulajdonban álló, nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú ingatlanból egy 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt leválasztására van szükség a szennyvízátemelő területének rendezéséhez. Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonában álló, nagyatádi 0220/82 helyrajzi számú területéből átad 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt a nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú ingatlanhoz. Az ingatlancsere által a magántulajdonban lévő ingatlan területe összességében nem változik, illetve területének megközelítése az átkötő útról biztonságosabbá válik. Az „ATÁD” Erdőmester Kft. ingatlantulajdonos részéről a telekhatár-rendezés célú ingatlancserés konstrukció elfogadható.

Az ingatlanok értékbecslése elkészült, amely szerint:

- a nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú ingatlanból leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt értéke nettó 216.000 Ft,
- a nagyatádi 0220/82 helyrajzi számú ingatlanból leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt értéke nettó 216.000 Ft.

Az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) 38. § (6) bekezdés c.) pontja alapján a telekhatár-rendezés célú értékesítésre a pályázati rendszer nem terjed ki. Továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdés szabályozása szerint „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.”. Ez az értékhatár évente a Magyarország központi költségvetéséről szóló törvényben kerül meghatározásra. 2023. évben ez az érték 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Vagyonhasznosítási rendelet 35. § (1) bekezdése alapján „A vagyontárgyak elidegenítésénél, illetve hasznosításánál fizetési eszközként az önkormányzat készpénzt, illetve külön képviselő-testületi jóváhagyással csereingatlant, vagy értékpapírt fogadhat el.”.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § rendelkezik arról, hogy ingatlancsere esetén, ha a cserevel érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes vármegyei kormányhivatal jóváhagyása szükséges a csereügyletkez. Jelen jogügylet 25 millió forint egyedi bruttó értéket nem haladja meg, így külön kormányhivatali engedélyt nem kell beszerezni az ingatlancsere jóváhagyására.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok értékesítése során a Magyar Államot – értéktől függően – az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint, a Somogy Vármegyei Önkormányzatot – értéktől függetlenül – az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén a Magyar Állam elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni. Ez az érték a Kvtv. szerint az idei évben 5 millió forint, azaz a Magyar Államot elővásárlási jog vonatkozásában nem kell megkeresnünk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a határozat javaslat elfogadásával a szennyvízáttemelő területének tulajdonjogi rendezéséhez szükséges ingatlancseréhez járuljon hozzá.

#### **Határozati javaslat:**

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TOP-1.1.1-15-SO-2016-00007 azonosító számú, „A déli iparterület fejlesztése Nagyatádon” című pályázat keretében megvalósult önkormányzati szennyvízáttemelő és annak védőtávolságát képező kerítés egy része ráépült az „ATÁD” Erdőmester Fakitermelő és Szolgáltató Kft. (rövidített elnevezés: „ATÁD” Erdőmester Kft., székhelye: 7500 Nagyatád, Damjanich utca 30., képviselője: Vlasics Zoltán ügyvezető, adószáma: 13792882-2-14) tulajdonában álló nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú telephelyre.
2. A Képviselő-testület, figyelemmel a határozati javaslat 1. pontjára megállapítja, hogy a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú, kivett út és üzemi épület megnevezésű közterületen lévő, az önkormányzat tulajdonában álló szennyvízáttemelő területének tulajdoni helyzetét rendezni szükséges.
3. A Képviselő-testület egyetért az 1/1 tulajdoni hányadban az „ATÁD” Erdőmester Kft. tulajdonában álló, nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú, 18.201 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett telephely megnevezésű ingatlanból a mellékelt rajz szerint leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt megvásárlásával, valamint a területrésznek az 1/1 tulajdoni hányadban Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú, 24.134 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett út és üzemi épület megnevezésű ingatlanhoz történő csatolásával telekhatár-rendezés jogcímen.

4. A Képviselő-testület egyetért az 1/1 tulajdoni hányadban Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 0220/82 helyrajzi számú, 9.396 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett telephely megnevezésű ingatlanból a mellékelt rajz szerint leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt értékesítésével az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) 38. § (6) bekezdés c.) pontja alapján pályázati eljárás nélkül az "ATÁD" Erdőmester Kft. részére, valamint a területrésznek az 1/1 tulajdoni hányadban az "ATÁD" Erdőmester Kft. tulajdonában álló, nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú telephelyhez történő hozzácsatolásával telekhatár-rendeztés jogcímen.
5. A Képviselő-testület a Vagyonhasznosítási rendelet 35. § (1) bekezdése alapján a határozati javaslat 4. pontjában meghatározott 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt elidegenítése során a határozati javaslat 3. pontjában meghatározott 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt, mint csereingatlant fogadja el.
6. A Képviselő-testület a cserével érintett ingatlanrészek értékét a mellékelt értékbecslésre figyelemmel az alábbiak szerint állapítja meg:
  - a nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú ingatlanból leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt értéke nettó 216.000 Ft,
  - a nagyatádi 0220/82 helyrajzi számú ingatlanból leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt értéke nettó 216.000 Ft.
7. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (továbbiakban: Kvtv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a jelen tulajdonjog átruházási eljárás nem versenyztetés köteles, mivel a bruttó 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket nem haladja meg.
8. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §, az Nvtv. 13. § (1) bekezdés, valamint a Kvtv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a jelen ingatlan csereügylet vármegyei kormányhivatal jóváhagyásához nem kötött ingatlan csereügylet.
9. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a határozati javaslat 4. pontjában meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozóan a jelen tulajdonjog átruházási jogügyletre az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései, valamint a Kvtv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Magyar Állam elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni, a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.
10. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a határozati javaslat 4. pontjában meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozóan a Somogy Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg, így szerződés a jogosult elővásárlási jogáról történő lemondását követően köthető. Amennyiben a Somogy Vármegyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a határozati javaslat szerinti jogügylet nem jön létre.

11. A Képviselő-testület az önkormányzat érdekét szolgáló telekhatár-rende­zés kapcsán felmerülő költségeket – változási vázrajz készítése, telekalakítási eljárás, szerződés­készítés, ingatlan-nyilvántartási eljárás – teljes egészében viseli.
12. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az ingatlan cserére vonatkozó szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, amennyiben az "ATÁD" Erdőmester Kft. az Nvtv. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján átlátható szervezetnek minősülnek, amelyről nyilatkozik.
13. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét az ingatlan cseréhez szükséges valamennyi dokumentum, valamint az ingatlan csereszerződés aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. június 1.

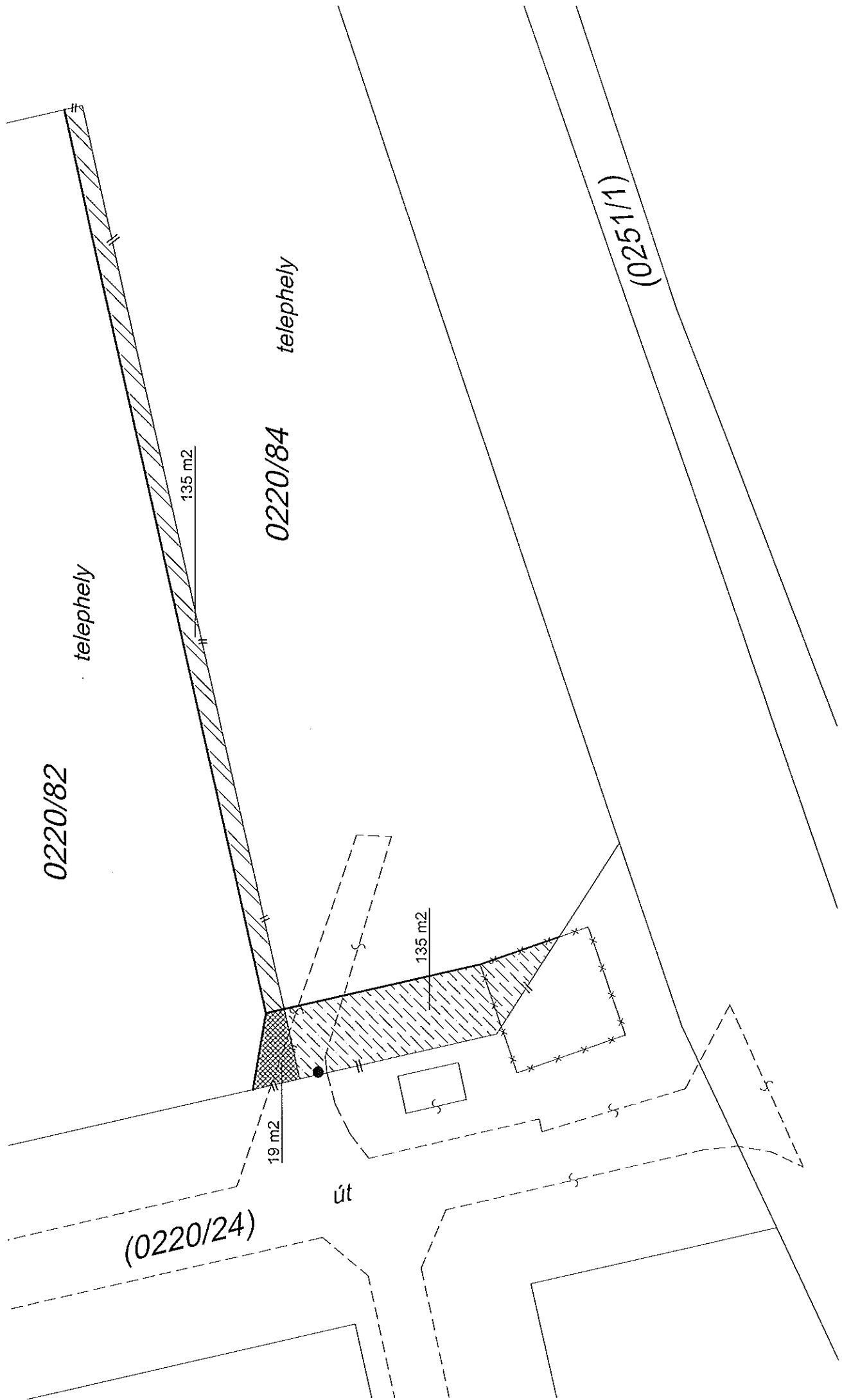
Felelős: Ormai István polgármester

**Nagyatád, 2023. május 19.**

**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

.....  
**Dr. Kovács Ildikó**  
**jegyző**



**Megrendelő neve: Nagyatád Város Önkormányzata**

Címe: 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.

**Ingatlan forgalmi érték megállapítása  
(egyszerűsített)**

Forgalmi érték megállapítás módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Felhasznált értékesítések:

1. A volt laktanya területén lévő, Nagyatád külterület 0220/83 helyrajzi számú, 9.054 m<sup>2</sup> nagyságú, beépített telephely értékesítése összesen 15.100.000 Ft vételáron 2022-ben.
2. A volt laktanya területén lévő, Nagyatád külterület 0220/48 helyrajzi számú, 6.360 m<sup>2</sup> nagyságú, beépített telephely értékesítése összesen 9.292.000 Ft vételáron 2021-ben
3. A Nagyatád, Mező utcában a nagyatádi 2736/10 helyrajzi számú, 4.240 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen telephely értékesítése nettó 6.800.000 Ft vételáron 2020-ban.

1. Az ingatlan címe: 7500 Nagyatád, Déli Iparterület.
2. Az ingatlan helyrajzi száma: Nagyatád külterület 0220/82.
3. Az ingatlan jellege: külterület.
4. Az ingatlan nagysága: az ingatlanból leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrész.
5. Az épület megnevezése: a területrész épület nélküli, beépítetlen terület.
6. Az ingatlan tulajdonosa: Nagyatád Város Önkormányzata.
7. Az ingatlan megközelítése: a 68104. országos közútról.
8. A területrészen lévő burkolat: füves terület.
9. Közművesítettsége: közterületen áram, víz, szennyvíz, gáz alapközművek megtalálhatóak.
10. Az ingatlanrész értéke: **216.000 Ft, azaz Kettőszáztizenhatezer forint.**
  - területe: 135 m<sup>2</sup>
  - fajlagos értéke 1.600 Ft/m<sup>2</sup>
  - becsült értéke: 216.000 Ft, azaz Kettőszáztizenhatezer forint.

11. Megjegyzés: A forgalmi érték megállapítás csak önkormányzati belső célra használható.

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Telekalakítás során a nagyatádi 0220/82 helyrajzi számú területből leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen területrészt telekhatár-rendezés címén beolvasztásra kerül a nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú közterületbe.

Jelenlegi övezeti besorolása: egyéb ipari terület.

2022. évben a TOP-1.1.1-15-SO1-2016-00007 azonosító számú „A déli iparterület fejlesztése Nagyatádon” című projekt lezárult, melynek keretében befejeződött a volt laktanya területén a közműhálózatok részleges kiépítése, bővítése, így elérhető az elektromos, víz, szennyvíz és gázvezetési rácsatlakozási lehetőség. Továbbá megépítésre került a Taranyi utat a Berzencei úttal átkötő út.

Nagyatád, 2023. május 10.



**Svégel Gábor**  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
8-01.01./30-1999.

**Megrendelő neve: Nagyatád Város Önkormányzata**

Címe: 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.

**Ingatlan forgalmi érték megállapítása  
(egyszerűsített)**

Forgalmi érték megállapítás módszere:       Összehasonlító adatok alapján.

Felhasznált értékesítések:

1. A volt laktanya területén lévő, Nagyatád külterület 0220/83 helyrajzi számú, 9.054 m<sup>2</sup> nagyságú, beépített telephely értékesítése összesen 15.100.000 Ft vételáron 2022-ben.
2. A volt laktanya területén lévő, Nagyatád külterület 0220/48 helyrajzi számú, 6.360 m<sup>2</sup> nagyságú, beépített telephely értékesítése összesen 9.292.000 Ft vételáron 2021-ben
3. A Nagyatád, Mező utcában a nagyatádi 2736/10 helyrajzi számú, 4.240 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen telephely értékesítése nettó 6.800.000 Ft vételáron 2020-ban.

1. Az ingatlan címe:                               7500 Nagyatád, Déli Iparterület.
2. Az ingatlan helyrajzi száma:               Nagyatád külterület 0220/84.
3. Az ingatlan jellege:                         külterület.
4. Az ingatlan nagysága:                     az ingatlanból leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú területrész.
5. Az épület megnevezése:                   a területrész épület nélküli, beépítetlen terület.
6. Az ingatlan tulajdonosa:                 "ATÁD" Erdőmester Kft.
7. Az ingatlan megközelítése:              a 68104. országos közútról.
8. A területrészen lévő burkolat:          füves terület és a szennyvízáttemelő és kerítésének egy része.
9. Közművesítettsége:                     közterületen áram, víz, szennyvíz, gáz alapközművek megtalálhatóak.
10. Az ingatlanrész értéke:                **216.000 Ft, azaz Kettőszáztizenhatezer forint.**
  - területe:                                    135 m<sup>2</sup>
  - fajlagos értéke                           1.600 Ft/m<sup>2</sup>
  - becsült értéke:                           216.000 Ft, azaz Kettőszáztizenhatezer forint.



11. Megjegyzés: A forgalmi érték megállapítás csak önkormányzati belső célra használható.

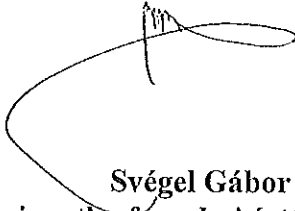
A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Telekalakítás során a nagyatádi 0220/84 helyrajzi számú területből leválasztásra kerülő 135 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület rész telekhatár-rendezés címén beolvasztásra kerül a nagyatádi 0220/24 helyrajzi számú közterületbe.

Jelenlegi övezeti besorolása: egyéb ipari terület.

2022. évben a TOP-1.1.1-15-SO1-2016-00007 azonosító számú „A déli iparterület fejlesztése Nagyatádon” című projekt lezárult, melynek keretében befejeződött a volt laktanya területén a közműhálózatok részleges kiépítése, bővítése, így elérhető az elektromos, víz, szennyvíz és gázvezetési rácsatlakozási lehetőség. Továbbá megépítésre került a Taranyi utat a Berzencei úttal átkötő út.

Nagyatád, 2023. május 10.



**Svégel Gábor**  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
8-01.01./30-1999.