

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-11/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésére

a Simongáti temető területének bővítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2023. június 13-i soron kívüli ülésén az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) módosítása kapcsán tárgyalta arról, hogy a Nagyatád Helyi Építési szabályzatáról szóló 28/2021. (XI. 5.) önkormányzati rendelettel elfogadott Nagyatád település új szabályozási terve a Simongáti temető vonatkozásában mind északi, mind keleti irányban bővítést irányoz elő. A területbővülés az önkormányzati tulajdonú nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú közterületet, és a magántulajdonban álló, nagyatádi 4302 helyrajzi számú ingatlant érinti.

A rendezési terv szerinti temetői és gazdasági övezeti határ, a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú közterületet megosztja, így annak északi része hozzácsatolható a magántulajdonban álló, nagyatádi 2707/7 helyrajzi számú ingatlanhoz, míg a többi része a temető területéhez.

A nagyatádi 2707/7 és a 4302 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosi képviselői azonosak, így a közterületből átadásra kerülő ingatlanért cserébe az önkormányzat tulajdonba átveszi a temető keleti irányú bővítési területét ingatlancsere jogcímén.

Az ingatlancseréhez az előzetes változási vázrajz tervezetet elkészítettük, amely szerint a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanból 723 m² kerülne átadásra telekhatár-rendezés címén a Wood World Design Kft. (képviseli: Radák Tibor Ferenc ügyvezető) tulajdonában álló nagyatádi 2707/7 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának, míg a nagyatádi 4302 helyrajzi számú területből 1.894 m² nagyságú rész kerül önkormányzati tulajdonba és csatolódik hozzá a temető területéhez. Ezáltal – közterületből és magáningatlannal együtt – összesen 7.158 m²-ről 9.805 m²-re változik a temető területének nagysága.

A helyi építési szabályzatnak megfelelő ingatlancsere konstrukcióval Radák Tibor Ferenc is egyetért. A képviselő-testület a 276/2013. (X. 31) számú határozatával a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú közterületnek a cserével érintett részére Radák Tibor Ferenc egyéni vállalkozónak (jogutód: Wood World Design Kft.) bérleti jogot biztosította, amely szerződés 2023. november 13. napjáig hatályos.

Az ingatlanok értékbecslése elkészült, amely szerint:

- a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú ingatlanból leválasztásra kerülő 723 m² nagyságú területrész értéke nettó 1.894.000 Ft,
- a nagyatádi 4302 helyrajzi számú ingatlanból leválasztásra kerülő 1.894 m² nagyságú területrész értéke nettó 1.894.000 Ft.

A 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 csereével 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 Simongáti temető területének bővítésével járó ingatlancseréhez járjon hozzá.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Nagyatád Helyi Építési szabályzatáról szóló 28/2021. (XI. 5.) önkormányzati rendelettel elfogadott Nagyatád település szabályozási terve a nagyatádi 2711/2 helyrajzi számú, Simongáti temető vonatkozásában mind északi, mind keleti irányban bővítést irányoz elő.
2. A Képviselő-testület egyetért az 1/1 tulajdoni hányadban Radák Tibor Ferenc egyéni vállalkozó, jogutódja: Wood World Design Kft. tulajdonában álló, nagyatádi 4302 helyrajzi számú, 18.504 m² nagyságú, kivett telephely megnevezésű ingatlanból a mellékelt rajz szerint leválasztásra kerülő 1.894 m² nagyságú terület rész megvásárlásával, valamint a terület résznek az 1/1 tulajdoni hányadban Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 2711/2 helyrajzi számú, 7.158 m² nagyságú, kivett temető megnevezésű ingatlanhoz történő csatolásával telekhatár-rendezés jogcímen.

3. A Képviselő-testület egyetért az 1/1 tulajdoni hányadban Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú, 1.475 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű ingatlanból a mellékelt rajz szerint leválasztásra kerülő 723 m² 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 a Wood World Design Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, Liget utca 3., képviselője: Radák Tibor Ferenc ügyvezető, adószáma: 27470451-2-14) részére, valamint a területrésznek az 1/1 tulajdoni hányadban a Wood World Design Kft. tulajdonában álló, nagyatádi 2707/7 helyrajzi számú kivett udvar és bútorüzem (4 épület) megnevezésű ingatlanhoz történő hozzácsatolásával telekhatár-rendezés jogcímen. Továbbá egyért a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú területből visszamaradó 752 m² nagyságú területrészt hozzácsatolásához az önkormányzat tulajdonában álló nagyatádi 2711/2 helyrajzi számú temető területéhez.
4. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a Vagyonhasznosítási rendelet módosításáról szóló 10/2023. (VI. 13.) önkormányzat rendelettel a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú kivett közterület megnevezésű ingatlan funkcióját módosította beépítetlen területre, valamint a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló törzsvagyomból áthelyezte az üzleti vagyoni körbe.
5. A Képviselő-testület a Vagyonhasznosítási rendelet 35. § (1) bekezdése alapján a határozati javaslat 3. pontjában meghatározott 723 m² nagyságú területrészt elidegenítése során a határozati javaslat 2. pontjában meghatározott 1.894 m² nagyságú területrészt, mint csereingatlant fogadja el.
6. A Képviselő-testület a cserével érintett ingatlanrészek értékét a mellékelt értékbecslésre figyelemmel az alábbiak szerint állapítják meg:
 - a) a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú ingatlanból leválasztásra kerülő 732 m² nagyságú területrészt értéke nettó 1.894.000 Ft,
 - b) a nagyatádi 4302 helyrajzi számú ingatlanból leválasztásra kerülő 1.894 m² nagyságú területrészt értéke nettó 1.894.000 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 versenyeztetés 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 3. 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 3. 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 készíttetése, 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 a Wood World Design Kft. az Nvtv. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján átlátható szervezetnek minősülnek, amelyről nyilatkozik.
13. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Radák Tibor Ferenc egyéni vállalkozóval – jogutódja: Wood World Design Kft. – a 276/2013. (X. 31.) számú határozat alapján 10 éves időtartamra a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú, az ingatlancserével érintett ingatlanrészre megkötött, 2023. november 13. napjáig hatályos bérleti szerződése a határozati javaslatban meghatározott adásvételi szerződés aláírásának napjával megszűnik. A Képviselő-testület 2023. július 1. napjától az ingatlancsere eljárás lefolytatásának időtartamára a Wood World Design Kft. részére bérleti díjat nem állapít meg. Az adásvételi szerződés megkötésének bármely okból történő meghiúsulása esetén Nagyatád Város Önkormányzata a Wood World Design Kft. részére 2023. július 1. napjától visszamenőleg, a 2023. évi bérleti díjjal megegyező összegű (20.296 Ft+ÁFA/hó) használati díjat számláz ki, valamint igény esetén a terület használatára új bérleti szerződés megkötéséről határoz külön döntésben.
14. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét az ingatlancseréhez szükséges valamennyi dokumentum, valamint az ingatlancsere-szerződés aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. július 7.

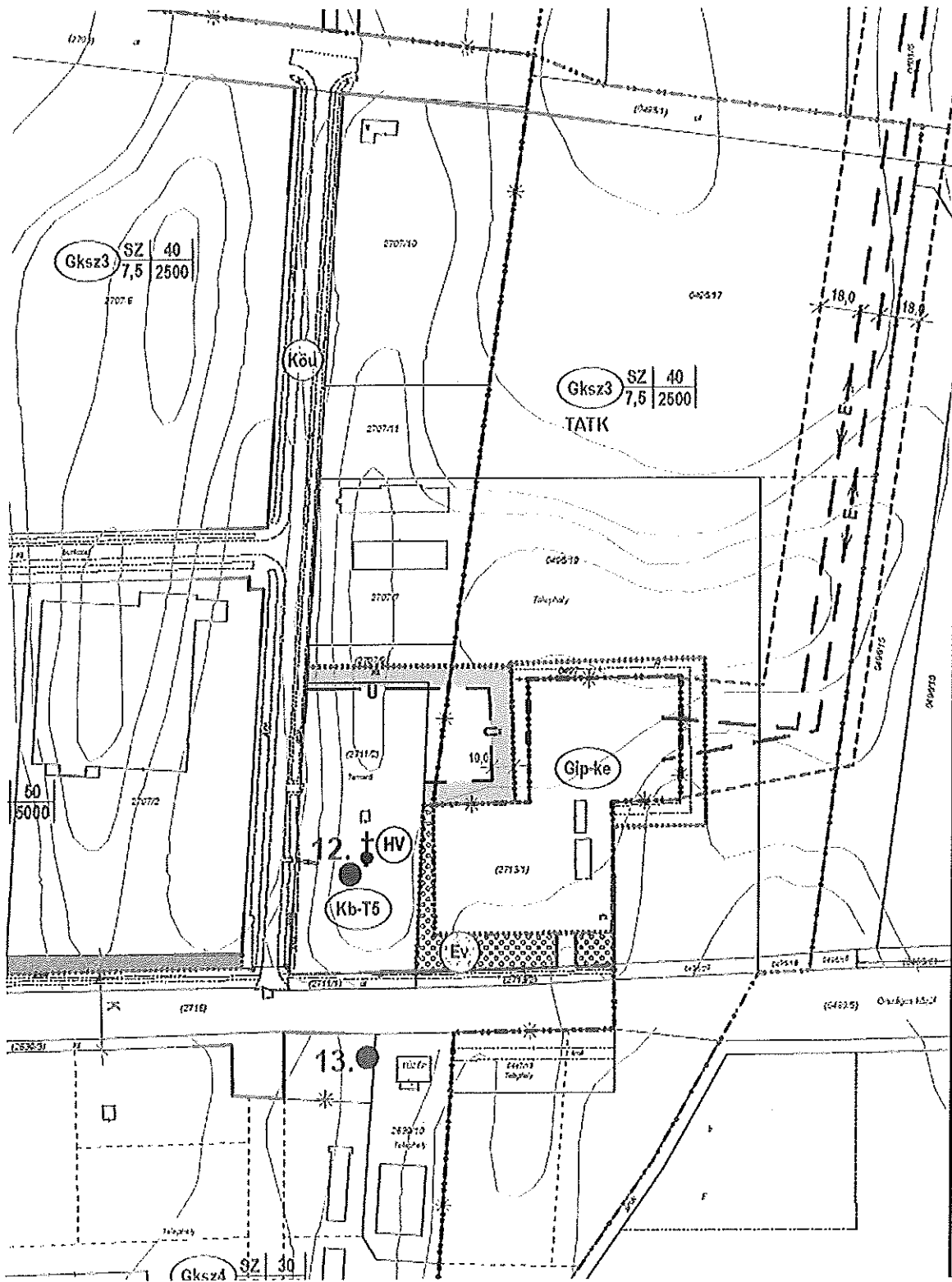
Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2023. június 23.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

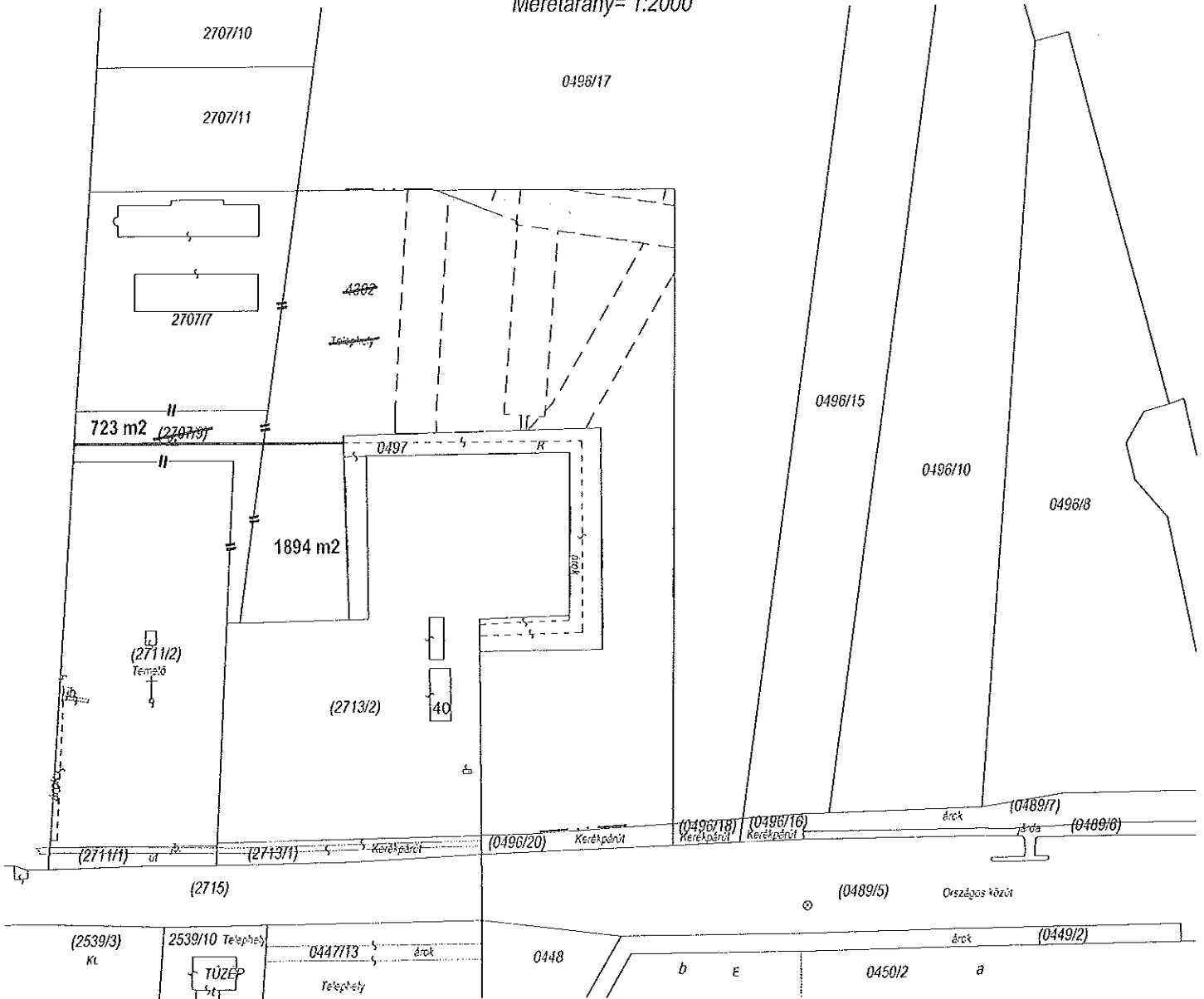
.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET

a 2707/7, 2707/9, 2711/2, 4302 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány= 1:2000



Változás előtti állapot					Változás utáni állapot					
Külterület					Bellelület					
Helyrajzi szám	jel	Alrészlet műv. ága	Min.o.	Terület ha.m ²	Helyrajzi szám	jel	Alrészlet műv. ága	Min.o.	Terület ha.m ²	Megjegyzés
2707/7	—	Kívett, udvar és bútorüzem	—	0.5011	2707/7	—	Kívett, udvar és bútorüzem	—	2.2343	
2707/9	—	Kívett, közterület	—	0.1475	2711/2	—	Kívett, temető	—	0.9805	
2711/2	—	Kívett, temető	—	0.7158						
4302	—	Kívett, telephely	—	1.8504						
Összesen:				3.2148	Összesen:				3.2148	

NAGYATÁD, 2023.05.16.

Készítő: **KISS LAJOS**
földmérő ig.szám: **6207**
I.F.M. száma: **0071/1990.**
Geod. terv. eng. száma: **GD-T/14-0137.**

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 Nagyatád, Ciklámen utca és a Csalogány sor között húzódó, nagyatádi 3181 helyrajzi számú, 210 m² nagyságú, beépítetlen terület értékesítése nettó 1.037.000 Ft vételáron 2023-ban (~ 4.938 Ft/m²).
2. A Nagyatád, Tölgyfa utcában, a nagyatádi 3274/2 helyrajzi számú, 491 m² nagyságú, beépítetlen terület értékesítése nettó 1.600.000 Ft vételáron 2019-ben (~ 3.258 Ft/m²).
3. A Nagyatád, Ibolya utcában, a nagyatádi 3249 helyrajzi számú, 105 m² nagyságú beépítetlen terület értékesítése nettó 252.000 Ft vételáron 2018-ban (2.400 Ft/m²).

1. Az ingatlan címe: 7500 Nagyatád, Szabadság utca.
Nagyatádi Ipari Park
2. Az ingatlan helyrajzi száma: Nagyatád belterület 2707/9.
3. Az ingatlan jellege: belterület.
4. Az ingatlan megnevezése: kivett közterület.
5. Az ingatlan nagysága: az ingatlanból leválasztásra kerülő 723 m² nagyságú területrész.
6. Az épület megnevezése: a területrész épület nélküli, beépítetlen terület.
7. Az ingatlan tulajdonosa: Nagyatád Város Önkormányzata.
8. Az ingatlan megközelítése: a 681. országos közútról lecsatlakozó ipari park belső aszfaltozott útról közvetlenül.
9. A területrészen lévő burkolat: füves, jelenleg bérlettel hasznosított terület.
10. Közművesítettsége: közterületen áram, víz, szennyvíz, gáz alapközművek megtalálhatóak.

11. Az ingatlanrész értéke: **1.894.000 Ft**, azaz
Egymillió-nyolcszázkilencvennégyezer forint.

területe: 723 m²
fajlagos értéke: 2.620 Ft/m²
becsült értéke: 1.894.000 Ft, azaz Egymillió-nyolcszázkilencvennégyezer forint.
(ezer forintra kerekítve)

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

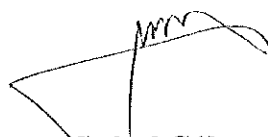
A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A képviselő-testület az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet módosításával (10/2023. (VI. 13.) módosítás) a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú ingatlan közterületi funkcióját módosította beépítetlen területre.

Telekalakítás során a nagyatádi 2707/9 helyrajzi számú területből leválasztásra kerülő 732 m² nagyságú beépítetlen terület rész telekhatár-rendezés címén beolvasztásra kerül a nagyatádi 2707/7 helyrajzi számú beépített területbe, valamint 743 m² nagyságú rész a nagyatádi 2711/2 helyrajzi számú temető területébe.

Jelenlegi övezeti besorolása az értékelt terület résznek: kereskedelmi szolgáltató terület.

Nagyatád, 2023. június 19.



Gyégl 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. Az ipari park területén 2.011 m² nagyságú beépítetlen területrészt értékesítése nettó 3.619.800 Ft vételáron 2011-ben (1.800 Ft/m²).
2. Az ipari park területén lévő, Nagyatád belterület 2707/10 helyrajzi számú, 9.982 m² nagyságú, beépítetlen terület értékesítése nettó 9.982.000 Ft vételáron 2008-ban (1.000 Ft/m²).
3. Az ipari park területén lévő, Nagyatád belterület 2707/11 helyrajzi számú, 3.000 m² nagyságú, beépítetlen terület értékesítése nettó 3.000.000 Ft vételáron 2006-ban (1.000 Ft/m²).

1. Az ingatlan címe: 7500 Nagyatád, Szabadság utca.
2. Az ingatlan helyrajzi száma: Nagyatád belterület 4302.
3. Az ingatlan jellege: belterület.
4. Az ingatlan megnevezése: kivett telephely.
5. Az ingatlan nagysága: az ingatlanból leválasztásra kerülő 1.894 m² nagyságú területrészt.
6. Az épület megnevezése: a területrészt épület nélküli, beépítetlen terület.
7. Az ingatlan tulajdonosa: Radák Tibor Ferenc ev.
jogutód: Wood World Design Kft.
8. Az ingatlan megközelítése: útról közvetlenül nem közelíthető meg.
9. A területrészen lévő burkolat: fűves, fás terület.
10. Közművesítettsége: közterületen áram, víz, szennyvíz, gáz alapközművek megtalálhatóak.

11. Az ingatlanrész értéke: **1.894.000 Ft**, azaz **Egymillió-nyolcszázkilencvennégyezer forint.**

területe: 1.894 m²
fajlagos értéke: 1.000 Ft/m²
becsült értéke: 1.894.000 Ft, azaz Egymillió-nyolcszázkilencvennégyezer forint.

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

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Telekalakítás során a nagyatádi 4302 helyrajzi számú területből leválasztásra kerülő 1.894 m² nagyságú beépítetlen terület rész telekhatár-rendezés címén beolvasztásra kerül a nagyatádi 271 1/2 helyrajzi számú temető területéhez. A nagyatádi 4302 helyrajzi számú ingatlanból visszamaradó terület rész beolvad a nagyatádi 2707/7 helyrajzi számú beépített területbe.

Jelenlegi övezeti besorolása: különleges beépítésre nem szánt terület (temető, kegyeleti park).

Nagyatád, 2023. június 19.



Svégl Gábor
ingatlanforgalmi értékbecslő
8-01.01./30-1999.