

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám:79/2024.

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi külterület 028/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanban fennálló önkormányzati tulajdon bekebelezési szándékáról

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2024. szeptember 11.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2024. szeptember 11.

polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Nagykovácsi külterület 028/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Lovarda környékén található, 1372 m² alapterületű szántó művelési ágú ingatlan 40/4990-ed tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan további tulajdonosa a Magyar Állam és 38 magánszemély.

Az ingatlan további lényeges adatai az alábbiak:

Az Ingatlan Nagykovácsi nyugati külterületi részén, a Lovardához vezető, a Kossuth Lajos utca nyugati, külterületi folytatásából leágazó bekötőút mellett, arról megközelíthetően helyezkedik el.

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2019. (VI. 3.) önkormányzati rendelet szerinti Mko-1 jelű övezetben fekszik az Ingatlan.

Ez a korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezete, amelybe a táj- és természetvédelmi okokból érzékeny, védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek tartoznak.

Az övezet ingatlanjai nem közművesíthetők (kivéve ásott vagy fúrt kút), azokon épületek nem helyezhetők el.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló 23/2023. (XI. 20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. számú mellékletében forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozik az Ingatlanrész.

Az Ingatlan forgalmi értéke a Molnár Mária okleves ingatlangazdálkodó, vagyonértékelő által 2024. szeptember 10. napján kiállított értékelési bizonyítvány szerint 25.000 Ft.

II.

Az Önkormányzat Ingatlanban fennálló tulajdoni hányada tekintetében az előterjesztéshez mellékelte bekebelezési szándékra vonatkozó értesítés érkezett Dr. Bartók Tivadar tulajdonostárs részéről.

A bekebelezésre vonatkozó jogszabályi alapot a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (továbbiakban: Fokftv.) 16. § (1) bekezdése adja az alábbiak szerint:

„16. § (1) Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan, a 2. alcím szerinti megosztásnak nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.”

A bekebelezésre vonatkozó jogszabályban meghatározott lényeges körülmények az alábbiak:

- *Az ingatlan bármely olyan tulajdonosa kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését, aki megfelel a Fokftv. 17.§-ában foglalt előírásoknak is;*

- Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a bekebelezési értesítésben megjelölt összeghez képest a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja;
- A többi tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan Nemzeti Földügyi Központ által megállapított értékének megfelelő összeget kell megfizetnie;
- Ha a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, vagy a többi tulajdonostárs nem ért egyet a bekebelező tulajdonostárs által az értékbecslési ajánlat figyelembevételével ajánlott összeggel, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet. Az új értékbecslési szakvélemény elkészítésének költségeit a bekebelező tulajdonostárs abban az esetben viseli, ha annak elkészíttetését ő kezdeményezte, vagy ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg legalább 20%-kal meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha több új értékbecslési szakvélemény készült, azt kell figyelembe venni, amelyben a legmagasabb összeg szerepel;
- Az ellenérték megfizetését – annak összegétől függetlenül – a föld fekvése szerint illetékes bíróságnál letétbe helyezéssel kell teljesíteni;
- Bekebelezés esetén a tulajdonszerzés jogcíme közös tulajdon megszüntetése;

A bekebelezési értesítésre az Önkormányzat, mint értesített tulajdonostárs a kézhezvételtől számított 30 napon belül nyilatkozhat, ha nem ért egyet az ingatlan tulajdoni hányad egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételével.

III.

A Vagyonrendeletünk az alábbiak szerint rendelkezik ingatlanvagyon átruházása esetén:

11. § (1) Az Önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. **Az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat** a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel **a Képviselő-testület gyakorolja.**
(2) A rendelet hatálya alá tartozó vagyona vonatkozó ügyekben a Képviselő-testületet Nagykovácsi Nagyközség polgármestere képviseli.

13. § (1) Önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, hasznosítani csak átlátható szervezet, vagy természetes személy részére lehet.

14. § (1) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása, hasznosítása – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

14. § (2) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, vagy az önkormányzati vagyont hasznosítani **versenyeztetési eljárás nélkül akkor lehet:**
- ha az ajánlattevő ajánlatának elfogadása az ingatlan tulajdoni, használati viszonyainak

rendezését szolgálja (pl. közös tulajdon megszüntetése);
15. § (1) A vagyon megszerzésére, elidegenítésére, hasznosítására, biztosítékul adására és megterhelésére irányuló tulajdonosi döntést megelőzően az adott vagyontárgy értékét nettó értéken, az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) ingatlanvagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján.

Az Önkormányzat tulajdonában álló – ajándékozás jogcímén szerzett – cca 11 m² alapterületű ingatlanrész önállóan nem hasznosítható, így a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás megakadályozása nem indokolt.

A hivatkozott jogszabályhelyek ugyanakkor iránymutatást adnak számunkra az ingatlanrész értékének megállapítására. A bekebelezési értesítés az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanrész értékét 2600 Ft-ban állapítja meg.

A hivatkozott jogszabályhelyek alapján bekért értékelési bizonyítványban meghatározott érték viszont 25.000 Ft, így indokolt az eltérő érték meghatározás jelzése a bekebelezést kezdeményező tulajdonostárs felé.

Amennyiben a bekebelezést kezdeményező tulajdonostárs nem ért egyet az Önkormányzat által megjelölt értékkel igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt kell igénybe vennünk, melynek költségét – az ajánlott ár és a tényleges ár 20%-ot meghaladó eltérése esetén – a bekebelezést kezdeményező tulajdonostárs viseli.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, vitassák meg az előterjesztést és döntsenek a bekebelezési értesítés tekintetében küldendő nyilatkozat tartalmáról.

Döntési lehetőség: A határozat elfogadása nyílt ülésen, egyszerű szavazattöbbséggel történik.

Nagykovácsi, 2024. szeptember 11.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Melléklet:

- értékbecslés

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi külterület 028/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanban fennálló önkormányzati tulajdon bekebelezési szándékáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Nagykovácsi külterület 028/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1372 m² alapterületű, szántó művelési ágú, ingatlan önkormányzati tulajdonban álló 40/4990-ed tulajdoni hányadának ellenértéke tekintetében Dr. Bartók Tivadar tulajdonostárs által megajánlott 2600,-Ft-ot, azaz Kettőezer-hatszáz forintot nem fogadja el.

A megjelölt önkormányzati tulajdoni illetőség ellenértékét 25.000,-Ft, azaz Huszonötezer forintban határozza meg a Dr. Bartók Tivadar tulajdonostárs által kezdeményezett bekebelezési szándékra nyilatkozva.

Felhatalmazza a polgármester és a jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, Jegyző

