BIATORBÁGY
VÁROS POLGÁRMESTERE
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/124, 125, 133 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: beruhazas@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatti 1495 hrsz-ú ingatlan magán tulajdoni hányadával kapcsolatos elővásárlási jog

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 123/2013(VIII.27.) számú határozatában döntött a Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatti 1495 hrsz-ú ingatlan ¼ állami tulajdoni hányadának térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételének igénylésével kapcsolatban. A döntés értelmében az önkormányzat a fennmaradó ¾ tulajdoni hányad adás-vételére költségvetési keretet 2014. évtől folyamatosan biztosítja.

Az Önkormányzat részéről a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által megküldött ingyenes átruházással kapcsolatos megállapodás aláírásra került, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése folyamatban van.
Időközben az ingatlan idős tulajdonosa elhunyt és az örökösök a hivatal felé jelezték, hogy értékesíteni kívánják az önkormányzat részére a tulajdon részüket.

Az ingatlan a település központi részén fekszik, Vt-5 besorolású területen. Az ingatlan 50%-an beépíthető, maximális építmény magasság 7,5 méter. Az ingatlan területe 1495 m2.

Az épület leromlott műszaki állapotú, teljeskörű felújítást igényel. Az elektromos áramon kívül semmiféle közmű nincs az épületben. Az ingatlanon ásott, gyűrűs kút található.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására szakvélemény készült, mely az ingatlan forgalmi értékét 17.900.000 Ft-ban határozta meg, mely alapján a magán tulajdonban lévő ¾ tulajdoni hányad forgalmi értéke: 13.425.000 Ft.

Az állami ingatlan rész ingyenes önkormányzati tulajdonba adása kötelezettséget is rótt az önkormányzatra. Az önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanokat 15 évig nem idegenítheti el és csak *kötelező közfeladatok ellátására használhatja* fel. Az átruházott vagyon hasznosításáról - a tulajdonjog megszerzését követő évtől kezdődően - minden év december 31. napjáig évente be kell számolni a vagyont átadó szervezet felé.

Az ingatlan magán tulajdoni hányadának megvásárlása az ingatlan további hasznosításának feltétele. Az örökösökkel folytatott előzetes egyeztetések alapján a forgalmi értékbecslésben meghatározott áron értékesítenének a tulajdoni hányadukat az önkormányzat részére.

A Képviselő-testület a 2014-es költségvetésben *nem biztosított fedezetet* az ingatlan magán tulajdoni hányadának megvételére.

Időközben a tulajdonosok részéről megkeresés érkezett az önkormányzat felé, hogy amennyiben az önkormányzat nem kívánja megvásárolni a tulajdoni részüket, úgy azt harmadik félnek kívánják értékesíteni, és az önkormányzattól, mint tulajdonos társtól kérik az elővásárlási jogról történő lemondást.

Az elővásárlási joggal kapcsolatban külön jogi szakvélemény készült mely vélemény jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés, illetve a csatolt előzmény anyagok alapján döntését hozza meg.

Biatorbágy, 2014. április 23.

Tisztelettel:

Tarjáni István
polgármester

Melléklet: - tulajdonosi megkeresés
- jogi szakvélemény
- megkötött megállapodás

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2014. (…) határozata

Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatti 1495 hrsz-ú ingatlan magán tulajdoni hányadának megvásárlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatti 1495 hrsz-ú ingatlan magán tulajdoni hányadának megvásárlásáról szóló előterjesztést.

A képviselő-testület az ingatlanforgalmi értékbecslésben rögzített áron meg kívánja vásárolni az ingatlan fennmaradó ¾ tulajdoni hányadát. Az ingatlan vételárának fedezetét a 2014-es költségvetésében …….. előirányzat terhére biztosítja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2014. május 15.

BIATORBÁGYI VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma 5552 2014 ÁPR 08.
Iktatás ideje:
Iktatószám:
Ügyintéző:

Tisztelt Képviselő Testület!

Az Önkormányzatnak elővásárlási joga van a Biatorbágy Szent László u.8.sz házzal kapcsolatban (1/4 tul.részük miatt) ezért szeretném értesíteni Önöket, hogy van egy vevő az ingatlanra, az Önkormányzat által megállapított 18M FT értéken.
Szíveskedjenek határozni arról, hogy kívánnak-e élni ezzel az elővásárlási joggal.

Amennyiben nem kívánnak, az ügy gyorsítása érdekében a leendő résztulajdonos ezzel a levéllel egy időben beterjeszt egy javaslatot a ház felújításával kapcsolatban. Tervbe van véve az ülésen való megjelenés is a vevő részéről, hogy személyesen lehessen egyeztetni és dönteni erről.

Ha még mindig nem tudja megvenni az Önkormányzat az ingatlant – mint ahogy az tervbe volt véve – és a vevővel sem sikerül megegyezni a felújítással kapcsolatban, akkor arra szeretnénk kérni Önöket, hogy adják vissza ¼ tul.részüket a MNV-nek, mert ilyen vegyes tulajdonnal nagyon nehézkes ha nem lehetetlen az értékesítés. Megérdeklődtük tőlük és ennek nincs semmi akadálya. Mivel ők nem kívánják megvenni az ingatlant viszont értékesíthetik az ¼ részüket, a leendő tulajdonos megvehetné azt.

Minket nagyon szorít az illeték fizetési határidő amit a NAV rótt ki ránk. Ez a 18Mft ¾ része alapján 1.178.784.- Ft. Húgommal együtt idős nyugdíjasok vagyunk - ő ráadásul nagyon beteg - és nem tudunk kifizetni ekkora összeget. Nem tudunk folyamatosan kiutazni Budapestről megmutatni az érdeklődőknek az ingatlant arról nem is beszélve, hogy a kertet és a ház előtti területet is karban kellene tartani. (Sajnos a szomszéd nem egyezett bele abba, hogy a kertápolásért cserébe termeszthessenek a telken, mert a vizet csak a vele közös kútból lehetett volna venni.)

Mindezeket figyelembe véve szeretnénk kérni az együttműködésüket és segítségüket abban, hogy valamilyen megoldás tudjon születni ennek az ingatlannak az eladása ügyében.

Köszönettel

Tábory Istvánné

Budapest,2014.04.07.

A Biatorbágy Szent László utca 8. szám alatti ingatlanon fennálló ¼ tulajdoni részarány hasznosítása

- jogi szakvélemény -

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Érkeztető szám: 624
2014 APR 18
Iktatás: 04.22
Iktatószám: V-1813/2014
Csatolmány: 3 db

A) Előzmények:

Biatorbágy Város Önkormányzata 2013. november 28-án általa, 2013. december 16-án a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által aláírt megállapodással megszerezte a Biatorbágy belterület 1495 hrsz.-ú, természetben Biatorbágy, Szent László utca 8. szám alatti ingatlan (továbbiakban: ingatlan) 1/4-ed tulajdoni hányadát. Az Önkormányzat tulajdonjoga 2014. 02.07-én 2/8-ad arányban a Budakörnyéki Járási Földhivatal által bejegyzésre került.

Az ingatlan 3/4-ed részben magánszemélyek tulajdonában van, melyek kivásárlásához szükséges anyagi fedezetet a Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kihúzta a költségvetésből, így jelenleg az ingatlan megvásárlásár nincs lehetőség.

Az ingatlan 3/4-ed részének tulajdonosai azonban szeretnék értékesíteni tulajdoni hányadukat, és az osztatlan közös tulajdon lévén megkeresték Biatorbágy Város Önkormányzatát, hogy az elővásárlási jogról nyilatkozzon.

Biatorbágy Város Jegyzője 2014.04.14-én e-mailben a tulajdonostársak megkeresését részemre megküldte.

B) Vélemény:

A tulajdonostársak levelükben arról nyilatkoztak, hogy az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogára jelentkezett náluk vevő.

Az Önkormányzat által megszerzett 1/4-ed tulajdoni részarány15 évig nem idegeníthető el. A Magyar Állam javára (Képviseli: MNV Zrt.) az ingatlan tulajdoni lapjára is feljegyzett elidegenítési tilalom áll fenn, 2028. 12.16-ig. Az elidegenítési tilalom a törvény erejénél fogva áll fenn, 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (5) és a Magyar Állam tulajdonszerzése esetére nem terjed ki.

A tulajdonos társak a ¾ tulajdoni részarányukat szabadon értékesíthetik, mindössze az a kötelezettség terheli őket, hogy a vételi ajánlat, vagy adásvételi szerződés lényeges elemeiről (ezek a bíró gyakorlat szerint a vételár és annak fizetési ütemezése) az Önkormányzatot tájékoztatniuk kell, és határidőt kell biztosítaniuk arra, hogy az Önkormányzat törvényes elővásárlási jogával élhessen.

Amennyiben az Önkormányzat nem él az elővásárlási jogával, úgy az ingatlan vonatkozásában új tulajdonostársa lesz.

Ha az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy a vételárat és fizetési ütemezést elfogadva elővásárlási jogával élni kíván, úgy az adásvételi szerződést vele kell megkötni.

A fenti törvény hasznosítási és elszámolási kötelezettséget is előír 15 évig az Önkormányzat számára.

Az Önkormányzat az ingatlan tulajdoni részarányt a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, azaz közfeladatok ellátására köteles az ingatlanrészt használni, valamint állagát megóvni és az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámolnia vagyont átadó szervezet (MNV Zrt.) felé.

Amennyiben megállapítást nyer, hogy az Önkormányzat a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles az MNV Zrt. felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét az MNV Zrt. felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni.

Amennyiben az Önkormányzat az ingatlan ¾ részét nem vásárolja meg, úgy a közcélú kötelezettségét megvalósítása valószínűleg nem lehetséges.

Ebben az esetben vagy vállalja a fenti jogkövetkezményeket, vagy lehetőség van arra is, hogy az illető ingatlan vonatkozásában a szerződéstől 2014. december 15-ig elálljon.

V.9. Az Önkormányzat a jelen megállapodástól annak megkötését követő egy évig elállhat, amennyiben megállapítható, hogy az Ingatlanokon a megállapodás megkötését megelőzően keletkezett és a megállapodás megkötésének időpontjában nem ismert kötelezettség, tartozás, korlátozás, vagy környezeti károsodás aránytalan többletköltséget okoz, az Ingatlanok közfeladat ellátása érdekében történő felhasználását kizárja, azt jelentős mértékben korlátozza, vagy a tartozás az Ingatlanok jelen megállapodás II. pontjában rögzített forgalmi értéket meghaladja.

A tulajdonostársak megkeresésében arról van szó, hogy a teljes ingatlanra jelentkezett náluk vevő.

Az ingatlan teljes tulajdonjoga azonban a fenti jogszabályi előírások miatt nem ruházható át csak és kizárólag a Magyar Államra.

A tulajdonostársak az ingatlanon fennálló tulajdoni részarányukat értékesíthetik, azaz az arra vonatkozóan kapott vételiajánlat, vagy kötött adásvételi szerződés tekintetében kereshetik meg az Önkormányzatot, az Önkormányzat ez esetben köteles nyilatkozni az elővásárlási joga gyakorlásáról.

Javaslom a tulajdonostársakat a fenti jogi tényekről tájékoztatni, és felhívni őket arra, hogy megkeresésüket pontosítsák, nyilatkozzanak arról, hogy a kapott vételi ajánlat az ingatlan ¾ tulajdoni részarányára tekintettel is fenn áll-e.

Az Önkormányzatnak meg kell fontolnia, hogy az ¼ tulajdoni részilletőségben tud-e célra rendelt tevékenységet folytatni, ha nem akkor dönteni szükséges, hogy az ingatlan 100%-os

tulajdonjogának megszerzésének lehetőségéről vagy az MNV Zrt-vel kötött szerződés ingatlanra vonatkozó részétől való elállásról.

Kelt: Budapest, 2014. április 16.

Dr. Juhász Andrea Julianna