

ELŐTERJESZTÉS

89/2019. (VIII.27.) sz. előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. augusztus 27-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat a Kálvária ingatlanok értékesítésével kapcsolatban közlemény kiadására és büntető-feljelentés indítására.

Előterjesztő: Rogán László polgármester

Készítette: Pál József főosztályvezető

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Egyeztetve: dr. Udvarhelyi István jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.



ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Kálvária ingatlanok értékesítésével kapcsolatban közlemény kiadására és büntető-feljelentés indítására.

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2011 Egyesület Facebook oldalán cikk jelent meg a Kálvária utcai ingatlanok önkormányzati értékesítésével kapcsolatban. Az írás az önkormányzatot súlyosan sértő, a képviselőtestületet rágalmazó valótlan kijelentéseket tartalmaz. Az ismeretlen szerző állítása szerint az önkormányzat a budakalászi 4203, 4205 és 45 hrsz alatti ingatlanjait azok fogalmi értékénél 100 millió forinttal olcsóbban értékesítette. A cikkben foglaltakat szinte szó szerint megismételte a Civilkalász Facebook oldala is.

A rágalmazók által idézett értékbecsléssel kapcsolatos megbízás az ingatlan forgalmi értékének megállapítására szólt.

A lexikonok meghatározása szerint a **forgalmi érték**: A valóságos forgalmi viszonyoknak megfelelő érték, amelyen a dolog elidegenítés esetén gazdát cserélhet. Egyszerűbben fogalmazva **az az érték, amennyit a dolog ér.**

A definíció alapján a **forgalmi érték** soha nem lehet - a vételárral szemben - nettó vagy bruttó összeg, hanem az értelemszerűen **mindig a bruttó vételár alapját képező érték**. A vételár a forgalmi érték alapul vételével alakul ki, de nem szükségszerűen azonos azzal. A piaci viszonyoktól, kereslettelől és kínálattól függően a vételár alul is múlhatja és meg is haladhatja a forgalmi értéket. Jó példa erre, hogy az önkormányzat több esetben is a forgalmi érték alapján meghirdetett minimális vételárnál jóval magasabb összegen tudott ingatlanokat értékesíteni, de az is előfordult, hogy a meghirdetett áron nem akadt jelentkező. A vételárnál juthat szerephez a nettó és bruttó ár, de ez a forgalmi értéket nem befolyásolja, csak az eladó tényleges bevételét, ha az értékesítésnek van ÁFA vonzata. Hangsúlyozzuk, hogy az értékbecslés a forgalmi érték és nem a vételár meghatározásáról szólt. Utóbbiról nem is szólhatott, hiszen a vételár a pályázat elbírálását követően, a legkedvezőbb ajánlat elfogadásával alakul ki.

A fentiekkel egybehangzik a magyarországi bírósági gyakorlat is, mely az előadottakkal azonosan tekint a forgalmi érték fogalmára. (www.lb.hu/hu/sajto/tajekoztato-kuria-kfvv354972011-szamu-iteleterol)

A forgalmi érték bruttó vételár alapjául szolgáló volta egyébként teljesen levezethető a szakvélemény számítási metodikájából is. Szeretnénk kiemelni és hangsúlyozni, hogy az értékbecslés alapját olyan összehasonlító bruttó eladási árajánlatok képezték, amelyeken a vevők az eladótól megvásárolhatták a hasonló adottságú ingatlanokat. A szakvéleményben meghatározott forgalmi értékek ezen bruttó árajánlatok alapul vételével, az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők miatt alkalmazott korrekciót követően alakultak ki. A számítás nem tartalmazott (a fentiek alapján nem is tartalmazhatott) ÁFA címén értékcsökkenést, így értelemszerűen a megállapított forgalmi érték a bruttó eladási árajánlat alapját képezte és nem nettó eladási árat.

Tekintettel arra, hogy a forgalmi érték megállapítása során az értékcsökkentő tényezők jelentős túlsúlya miatt az alapul vett fajlagos forgalmi értékből képzett érték csökkent, az ingatlanszakértő megjegyezte, hogy az érték nettó érték. (nem pedig nettó vételár) A nettó szó jelentése: levonások utáni, tisztán számított ár vagy érték, esetleg súly, tömeg. A szakértő nem a telkek súlyát és vételárát, hanem azok forgalmi értékét határozta meg.

Valótlanság a rágalmazók azon állítása is, hogy a testület jogellenesen csökkentette a megállapított forgalmi értéket a tulajdonában maradó területrészek után. A szakvélemény külön kitér arra, hogy nem vette figyelembe értékcsökkentő tényezőként a kialakítandó közterületeket, mert azok nagyságrendjét nem ismerte. Ez a számítási adatokból is megállapítható, mely szerint a forgalmi értéket az ingatlanok teljes területéből és a megállapított négyzetméterenkénti forgalmi értékből képezte.

A pályázati kiírás ezzel szemben 20% - os közterület céljára visszaadandó területet határozott meg, ennek megfelelően a megállapított forgalmi értéknél 20%-al alacsonyabb összegben határozta meg a minimális bruttó eladási árat, hiszen a tulajdonában maradó területért nyilván nem tudott ellenértéket kérni.

Ez a körülmény nyilvánvalóan nem összekeverhető a terület „rendezetlen állapota” miatti korrekcióval, mely a telekalakításokkal kapcsolatos összes földmérési és jogi ügyintézés, a területen maradt felhasználhatatlan építményalapok és ciszternák elbontását – tömedékelését, a területen található szintkülönbségek miatt szükséges jelentős földmunkát jelentette.

A fenti munkákon kívül a nyertes pályázó kötelezettsége volt a terület víz, villany, gáz és csatorna közművekkel ellátása, a csapadékvíz elvezetés és a szilárd útburkolat elkészítése.

Nem mellékes az a körülmény sem, hogy a pályázónak kötelezettséget kellett vállalnia egy előre meghatározott, települési hagyományokat megjelenítő beépítési mód kivitelezésére, melyek biztosítására jelentős pénzügyi garanciát kellett biztosítania.

A pályázati kiírásban meghatározott 220.000.000.- Ft vételárat a nyertes pályázó 230.000.000.- Ft összegű ajánlata 10.000.000.- Ft összeggel meghaladta, így a pályázat érvényes és eredményes volt. A telekalakítást követően a terület 20 %-a, 4441 nm terület közterületként önkormányzati tulajdonban maradt, 17.719 nm került értékesítésre. Ez nem a rágalmak között szereplő 8000.- Ft / nm, hanem 13.000.- Ft/nm eladási árnak felelt meg.

A terület értékesítéséből befolyó vételárból építette meg az Önkormányzat a Gerinc utcát.

Határozati javaslat

1., Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete fenntartja a 94/2016.(VI.30.) számú döntését és megerősíti, hogy az ingatlanok értékesítésére a hatályos jogszabályok betartásával, meghirdetett nyílt pályázat elbírálását követően került sor.

2., Budakalász Város Képviselő-testülete megállapítja, hogy valótlanság a 2011 Egyesület és Civilkalász Csoport azon állítása, mely szerint az Önkormányzat az ingatlanok forgalmi értékbecslésben meghatározott nettó vételárát bruttó eladási árként határozta meg, és ezzel áron alul értékesítette az ingatlanjait.

3., Budakalász Város Képviselő-testülete tekintettel arra, hogy a 2011. Egyesület és a Civilkalász Facebook bejegyzéseiben az Önkormányzatot súlyosan sértő, a közbizalom megingatására alkalmas, valótlan tényállítások szerepelnek, a képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert, hogy ezen civil szervezetek, a bejegyzést készítő ismeretlen személyek, valamint a Facebook oldalak moderátorai ellen tegyen büntető feljelentést a BTK 226.§ (1) bekezdésébe ütköző és a (2) bek. a,b,c, pontja szerint minősülő aljas indokból nagy nyilvánosság előtt, jelentős érdeksérelmet okozó rágalmazás vétsége miatt. Amennyiben az ügyel kapcsolatosan bármely személy, vagy szervezet büntető feljelentést tett, úgy a felhatalmazás kiterjed a BTK 268.§ (1) bek. ütköző hamis vád büntette miatti büntető feljelentés megtételére is.

Határidő: azonnal

Felelős: Rogán László polgármester

Budakalász, 2019. augusztus 26.

Rogán László
polgármester



KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG
2000 Szentendre, Bükköspart 70., Telefon/fax: 06(26)314-511, Telefon: 06(20)949-5613

NYILATKOZAT

a Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. augusztus 27-i rendkívüli ülésére készített, Rogán László polgármester által jegyzett /2019. (VIII. 27.) sz. előterjesztéssel kapcsolatban

A hivatkozott előterjesztés – Kálvária ingatlanok – forgalmi érték megállapításával és a vételárral kapcsolatos állásfoglalásával, az álláspont kifejtésével mind tartalmilag, mind megfogalmazásában teljes mértékben egyetértek.

Megjegyzem: a megállapítások összhangban vannak az általam hasonló tárgykörben 2016. május 28-án kiadott nyilatkozattal, állásfoglalással.

Szentendre, 2019. augusztus 26.

RIESZ INGATLAN
KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI
BETÉTI TÁRSASÁG
2000 SZENTENDRE, BÜKKÖSPART 70.

Riesz Zoltán
értékbecsülő