

BUDAKALÁSZ



Előterjesztés

179/2021.(IX.29.) számú előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. szeptember 29-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Budakalász Sekrestyés utca 3706/2 és 3706/4 ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére

Előterjesztő: dr. Göbl Richárd polgármester

Készítette: Szeleczy Szilvia irodavezető

Varga Mónika vagyongazdálkodási ügyintéző

Egyeztetve: dr. Deák Ferenc jegyző

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Tárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

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

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat Budakalász Sekrestyés utca 3706/2 és 3706/4 ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére

Szentendrei út 24. sz. 3706/1 hrsz. ingatlan (BÉSZKÜ telep), továbbá a Sekrestyés utca 3706/2, 3706/3, 3706/4 hrsz. ingatlanok telekalakítására még 2019. júliusában kért az Önkormányzat engedélyt, de a telekalakítási kérelem akkor elutasításra került, mivel a közlekedésbiztonsági és ügyi szakkérdésben közreműködő Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya a telekalakításhoz nem járult hozzá azzal az indokkal, hogy a 3706/3 hrsz. helyi közút útmegszüntetésére nem volt eljárás lefolytatva.

Azóta az Önkormányzat elvégezte az eljárás lefolytatásához szükséges eljárásokat, 2021. július 20-án az ügyi hatóság a kérelemnek helyt adott és a 3706/3 hrsz. utat megszüntette. Ezt követően az Önkormányzat elindította a telekalakítási eljárást, ami várhatóan hamarosan lezárul.

Az építési telkek értéke a piaci viszonyok változása miatt az elmúlt években jelentősen emelkedett. A 2019. évi költségvetésben a 2 telek értékesítéséből összesen 42,189 millió Ft nettó bevétellel számolt az Önkormányzat, a legfrissebb értékbecslés alapján ennél jóval magasabb, a 2 telekre összesen 99,6 millió Ft forgalmi értéket (nettó árat) becsült az Önkormányzat által felkért szakértő.

Mógor Béla szakértő 2021. szeptember 1-én kelt értékbecslési szakvéleménye
- a 3706/2 hrsz. (705 m² értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó telek) forgalmi értékét 49.800.000 Ft-ban
- a 3706/4 hrsz. (705 m² értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó telek) forgalmi értékét 49.800.000 Ft-ban
határozta meg.

A fenti megállapított piaci értékek nettó értéken kerültek megállapításra, ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

A telekalakítási engedély birtokában kialakuló 3706/2 és 3706/4 hrsz. egyenként 705 m²-es építési telkeket - Az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 44/2008. (XII.1.) rendeletben (továbbiakban: versenyeztetési rendelet) foglaltak alapján - pályázat útján kívánja értékesíteni az Önkormányzat.

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2015.(X.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 9. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzat tulajdonosi jogait a vagyonnal való rendelkezés során a képviselő-testület gyakorolja és ezt a jogát szerveire e rendelet szerint ruházza át. A vagyonrendelet 12. § (1) bekezdés szerint a forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről való döntés 25 millió Ft értékhatár felett a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Versenyeztetési rendelet szerint:

8. § A kiíró a pályázat kiírásáról hozott döntésével egyidejűleg dönt arról, hogy az ajánlatok beérkezését követően ki jogosult
- a) az ajánlatok értékelésére;
 - b) valamint dönt a pályázat értékelő munkacsoport összetételéről.
9. § (2) A pályázati eljárást több fordulóban is meg lehet hirdetni.

Az előterjesztő a telekalakítás után kialakuló egyenként 705 m²-es építési telkek pályázat útján történő értékesítését javasolja, minimum 49.800.000 Ft-os nettó vételárral.

A 2007. évi CXXVII. tv.(Áfa tv.) 86. §. (1) mentes az adó alól: k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, **kivéve az építési telkek (telekrész) értékesítését;** *

Ezért függetlenül az ÁFA tv. hatálya alá való bejelentkezéstől **az építési telkek értékesítésénél + ÁFA tartalom kerül kiszámlázásra.**

A telekalakítás után kialakuló 3706/2 hrsz. és 3706/4 hrsz. építési telkek is a Helyi Építési Szabályzat szerint Lke-O-3 oldalhatáron álló beépítési módú, kertvárosias lakóterületen fekszik, ahol

legkisebb kialakítható telek terület 700 m²

legnagyobb beépíthetőség 25 %

legkisebb zöldfelület 60 %

legnagyobb építménymagasság 5,5 m.

A pályázat, amennyiben a legjobb ajánlatot tevők azonos ajánlatot tesznek, újabb fordulóban dől el.

Az előterjesztő javaslatot tesz az Értékelő Munkacsoport tagjaira is.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

1. sz. Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budakalász Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Budakalász Sekrestyés utca 3706/2 hrsz. alatti, telekalakítás során kialakuló 705 m²-es belterületi építési telket pályázat útján értékesíti, minimum 49.800.000 Ft + ÁFA értékkel, ajánlat egyezőség esetén többfordulós pályázat útján. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert – a telekalakítás megtörténte, az ingatlannyilvántartásban való átvezetés után – a 3706/2 hrsz. ingatlan értékesítéséről szóló pályázat kiírására, annak nyilvánossá tételére, a beérkezett pályázatok Értékelő Munkacsoport útján történő feldolgozására.

A pályázatok értékeléséről – az Értékelő Munkacsoport javaslata alapján - a Képviselő-testület dönt.

Határidő: telekalakítás megtörténte, az ingatlannyilvántartásban való átvezetés után azonnal

Felelős: polgármester

2. sz. Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budakalász Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Budakalász Sekrestyés utca 3706/4 hrsz. alatti, telekalakítás során kialakuló 705 m²-es belterületi építési telket pályázat útján értékesíti, minimum 49.800.000 Ft + ÁFA értékkel, ajánlat egyezőség esetén többfordulós pályázat útján.

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert – a telekalakítás megtörténte, az ingatlannyilvántartásban való átvezetés után – a 3706/4 hrsz.

ingatlan értékesítéséről szóló pályázat kiírására, annak nyilvánossá tételére, a beérkezett pályázatok Értékelő Munkacsoport útján történő feldolgozására.
A pályázatok értékeléséről – az Értékelő Munkacsoport javaslata alapján – a Képviselő-testület dönt.

Határidő: telekalakítás megtörténte, az ingatlannyilvántartásban való átvezetés után azonnal
Felelős: polgármester

3. sz. Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3706/2 és 3706/4 hrsz. ingatlanok értékesítési pályázatának Értékelő Munkacsoportjába felkéri:
dr. Deák Ferenc jegyzőt Értékelő Munkacsoport elnökévé,
Nád Lilla pályázati referenst taggá,
Szeleczy Szilvia irodavezetőt taggá,
Varga Mónika vagyongazdálkodási ügyintézőt taggá.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budakalász, 2021. szeptember 17.

dr. Göbl Richárd
polgármester