



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: forum@paszto.hu

Szám: 1-170/2024.

Megtárgyalás módja:	Nyílt ülés
Döntéshozatal:	egyszerű szavazattöbbség

Javaslat
Pásztó Hegyalja utca 2/D. szám alatti ingatlan
értékesítésére

Mellékletek: 4 db

Készült:	A képviselő-testület 2024. november 27-i ülésére		
Előterjesztő:	Farkas Attila polgármester		
Tárgyalja:	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<i>igen</i>	-
Készítette:	Városüzemeltetési Osztály, Illés Katalin		

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. március 20. napján Sálek Hubert 3082 Pásztó, Tóthegyes út 35. szám alatti lakos vételi szándékot nyújtott be önkormányzatunkhoz a Pásztó, Hegyalja utca 2/D. sz., Pásztó 4731 hrsz.-ú, 1412 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlannal kapcsolatban (1. sz. melléklet: tulajdoni lap). Vételi ajánlatában 350 000 Ft-os vételárat jelölt meg.

Fentiekre tekintettel **2023 márciusában értékbecslés elkészítését** rendelte meg az önkormányzat az ingatlan vonatkozásában. Az értékbecslő az ingatlan értékét akkor **1133 Ft/m²-es azaz 1 600 000 Ft-os piaci értéken** becsülte (2. sz. melléklet: Értékbecslés 2023 jelentés összefoglaló), melyről Sálek Hubert tájékoztatásra került azzal, amennyiben meg kívánja vásárolni az ingatlant, abban az esetben az értékbecsléshez igazodó vételárat adjon ajánlatként.

2024. november 12. napján Sálek Hubert benyújtotta módosított vételi ajánlatát, amely szerint a 2023 márciusában megállapított ingatlanértékből kéri 20 % kedvezmény biztosítását, mivel az ingatlan közterületi útkapcsolattal, illetve gépjárművel nem megközelíthető, valamint gondozatlan állapotú. (3. sz. melléklet – vételi ajánlat) Azonban a korábban elkészített értékbecslés a fenti körülmények figyelembe vételével állapította meg az ingatlan 1 600 000 Ft-os értékét, mely az értékbecslés idején is gondozatlan volt. (4. sz. melléklet: Értékbecslés 2023 – 5. és 7. oldala)

Értékbecslés 2023. 7. oldal 2. bekezdés:

„Mátrakeresztes településen az eladások alapján kialakult telekárak 2 500 – 4 000 Ft/m² sávban szóródtak, ami fajlagosan magas értéknek számít. Az értékelt telek egyedi adottságai miatt azonban jelentős értékcsökkentéseket alkalmaztunk, a legkritikusabb hátrányok, a megközelíthetőség, a lejtés, a közművesíthetőség és a Kékesi úton lévő teleksor mögött helyezkedik el.”

Az ingatlan becsértékeként a fenti okok miatt került csak 1133 Ft/m²-es ár megállapításra a 2500 – 4000 Ft/m² –es érték helyett.

Az értékbecslés óta eltelt másfél évben történt ingatlanpiaci árak növekedése miatt szükségesnek tartottuk a **2023-as értékbecslés aktualizálásának megrendelését**. Az új értékbecslésben az értékbecslő az ingatlan vételárát a fentiekben részletezett **hátrányok figyelembevételével 2 600 000 Ft-os piaci értéken állapította meg (5. sz. melléklet: új értékbecslés – jelentés összefoglaló)**.

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: vagyonrendelet) 9. § (4) bekezdései szerint:

„(4) Gazdasági megfontolásból – a Képviselő-testület külön döntése alapján – a vagyontárgyak a független vagyonértékelő által megállapított értéktől eltérően, indokolt esetben 20%-al magasabb, vagy alacsonyabb értékben is elidegeníthetők.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valamint a vagyonrendelet vonatkozó rendelkezései alapján, a nettó 2 millió forintot meghaladó önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az aláírt, de még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére. Az adásvételi szerződés akkor léphet hatályba, ha az MNV Zrt. az állam nevében nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 35 napos nyilatkozattételi határidő lejár.

Az ingatlan az önkormányzat forgalomképes vagyoni körébe tartozik. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog

gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 6. § (7a) pontja alapján a 3 millió Ft nettó értékhatár alatti önkormányzati vagyon vonatkozásában a Képviselő-testület döntési jogát átruházza a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságra, azonban mivel a Kérelmező a vételár csökkentését kezdeményezte, annak elbírálására csak a Képviselő-testület jogosult a vagyonrendelet 9. § (4) bekezdése alapján.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

Határozati javaslat A verzió

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a kizárólagos önkormányzati tulajdonában álló Pásztó Hegyalja utca 2/D. szám alatti 4731 hrsz-ú ingatlan értékesítésére tett javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pásztó, Hegyalja utca 2/D. szám alatti Pásztó 4731 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant értékesíti 2 600 000 Ft áron Sálek Hubert részére.
2. Az ingatlanok adásvételével kapcsolatos ügyvédi és földhivatali költségeket a vevő viseli.
3. A teljes vételár megfizetése szerződéskötéskor történik.
4. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valamint Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013.(V.2.) önkormányzati rendeletének vonatkozó rendelkezése alapján, a bruttó 2 millió forintot meghaladó önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az aláírt, de még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
5. Az adásvételi szerződés akkor léphet hatályba, ha az MNV Zrt. az állam nevében nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 35 napos nyilatkozattételi határidő lejár.
6. Az 5. pontban szereplő nyilatkozatról, vagy ennek hiányában a határidő jogvesztő lejártáról a vevőt azonnal értesíteni kell.
7. Vevőnek a teljes vételárat meg kell fizetni az MNV Zrt. nyilatkozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül. Eladó akkor járul hozzá a tulajdonjog bejegyzéséhez, ha a teljes vételárat a vevő megfizette.
8. A döntésről a vételi ajánlatot tevőt értesíteni kell. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, akadályoztatása esetén az alpolgármestert, hogy az adásvételi szerződést aláírja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester, városüzemeltetési osztály

Határozati javaslat B verzió

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a kizárólagos önkormányzati tulajdonában álló Pásztó Hegyalja utca 2/D. szám alatti 4731 hrsz-ú ingatlan értékesítésére tett javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pásztó, Hegyalja utca 2/D. szám alatti Pásztó 4731 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant értékesíti 2 080 000 Ft áron Sálek Hubert részére.
2. Az ingatlanok adásvételével kapcsolatos ügyvédi és földhivatali költségeket a vevő viseli.
3. A teljes vételár megfizetése szerződéskötéskor történik.

4. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valamint Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013.(V.2.) önkormányzati rendeletének vonatkozó rendelkezése alapján, a bruttó 2 millió forintot meghaladó önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az aláírt, de még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
5. Az adásvételi szerződés akkor léphet hatályba, ha az MNV Zrt. az állam nevében nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 35 napos nyilatkozattételi határidő lejár.
6. Az 5. pontban szereplő nyilatkozatról, vagy ennek hiányában a határidő jogvesztő lejártáról a vevőt azonnal értesíteni kell.
7. Vevőnek a teljes vételárat meg kell fizetni az MNV Zrt. nyilatkozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül. Eladó akkor járul hozzá a tulajdonjog bejegyzéséhez, ha a teljes vételárat a vevő megfizette.
8. A döntésről a vételi ajánlatot tevőt értesíteni kell. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, akadályoztatása esetén az alpolgármestert, hogy az adásvételi szerződést aláírja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester, városüzemeltetési osztály

Határozati javaslat C verzió

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Pásztó Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Pásztó Hegyalja utca 2/D. szám alatti 4731 hrsz-ú ingatlan értékesítésére tett javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pásztó, Hegyalja utca 2/D. szám alatti Pásztó 4731 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant nem kívánja értékesíteni.
2. A döntésről a vételi ajánlatot tevőt értesíteni kell.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester, városüzemeltetési osztály

Pásztó, 2024. november 20.

Farkas Attila **SK** .
polgármester

A határozati javaslat törvényes!




Dr. Szabó Bence
jegyző

1. sz. melléklet

NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Pásztó 3060. Fő út 102. Pf.:35.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/14049/2024
2024.11.18

PÁSZTÓ

Szektor: 53

Belterület 4731 helyrajzi szám

3082 PÁSZTÓ Hegyalja utca 2/D.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
----------------------------------------------------	-------	------------------	-----------------------	--------------------------------------------------

. Kivett beépítetlen terület	0	1412	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

3. bejegyző határozat: 32423/1989.01.02
Védőterület vízbázis

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30090/1991.01.08

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: PÁSZTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3060 PÁSZTÓ Kölcsey út 35

törzsszám: 15450827

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30491/2011.03.09

Vezetékjog

A VMM-332/2010. engedély számú 18188 NAGYBÁTONY alállomás 2. sz. 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 287 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33004/2012.04.04

Vezetékjog

A VMM-173/2012. engedély számú (20524) Mátrakeresztés 0,4 kV-os 1. sz. vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 34 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

