



Szám: 7/36-13/2022.

ELŐTERJESZTÉS

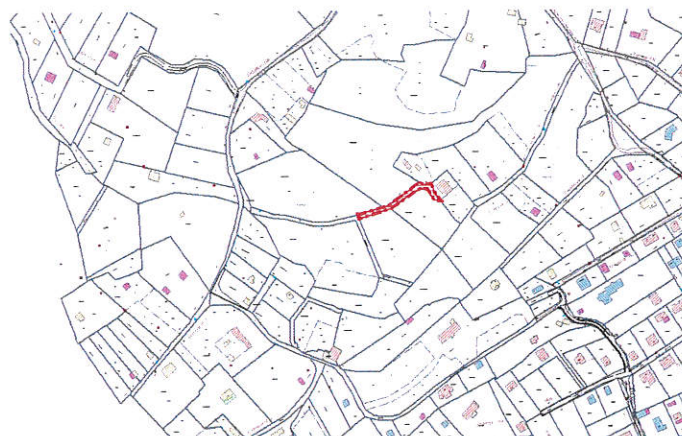
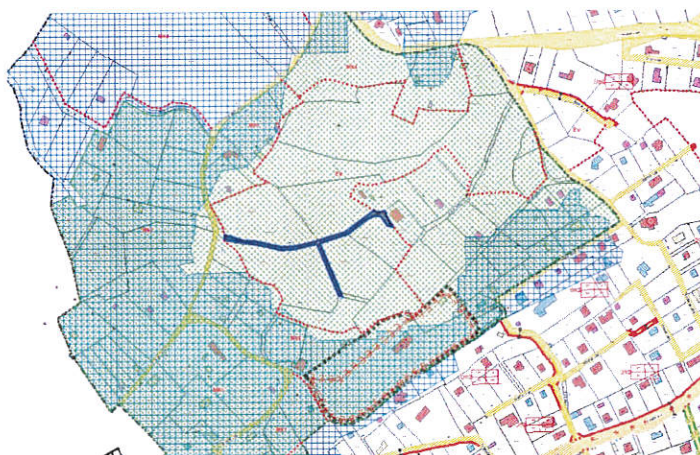
a Képviselő-testület 2022. augusztus 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: a balatonalmádi 11039/7 hrsz.-ú, Gólya utcai ingatlan értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

- I. **Megyeri Csaba Zoltán a Balatonalmádi, Gólya utca 11039/17 és a 11040/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kérelmet nyújtott be a balatonalmádi 11039/7 hrsz-ú, 1123 m² térmértékű, kivett közút megnevezésű ingatlan 417 m² földrészletének megvásárlására oly módon, hogy a balatonalmádi 11039/7 hrsz-ú ingatlan megosztásával kialakuló új ingatlanrészt telekösszevonással a szomszédos 11039/17 és a 11040/2 hrsz-ú ingatlanjaihoz telekiegészítésként csatolja.**



A térkép kivonatok a balatonalmádi 11039/7 hrsz-ú kivett közutat és a megvásárolni szándékozott közútrészt jelölik.

A balatonalmádi 11039/7 hrsz-ú kivett közút az Erdőalja utcából leágazva biztosítja a szomszédos ingatlanok megközelítését. A megvásárlással érintett ingatlanrésszel szomszédos valamennyi ingatlan a kérelmező, Megyeri Csaba Zoltán tulajdonát képezi, míg a megmaradó, továbbra is helyi közútként funkcionáló rész tudja biztosítani a szomszédos ingatlanok megközelítését.

A teljes balatonalmádi 11039/7 hrsz-ú kivett közút szolgalmi és egyéb joggal nem terhelt.

A közút a törvény erejénél fogva az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyoni körébe tartozik, ezért nem idegeníthető el. A közút forgalomképesé tételéhez rendeletmódosításra nincs szükség, a forgalomképeség változását telekalakítási eljárás lefolytatását követően a vagyonnyilvántartáson kell csak átvezetni.

- II. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 267/2021. (XI.25.) önkormányzati határozatával (a továbbiakban: önkormányzati határozat) elviekben támogatta a 11039/7 hrsz.-ú „kivett közút” vételére vonatkozó szándéknyilatkozatot.** Felhatalmazta egyúttal a Polgármestert a 11039/7 hrsz.-ú ingatlan megosztási vázrajzának elkészítésére, a telekalakítási eljárás lefolytatásának kezdeményezésére, az ingatlanforgalmi értébecslés beszerzésére, valamint ezt követően az ingatlaneladás ügyének döntésre történő előterjesztésére. **A Képviselő-testület az önkormányzati határozatnak megfelelően a 11039/7 hrsz.-ú kivett közút művelési ágú ingatlan megosztásával kialakult a 11039/25 hrsz.-ú „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, 417 m² területű ingatlan, már az önkormányzat forgalomképes törzsvagyoni körébe tartozik.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (8) bekezdése alapján: „A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.”

Az önkormányzati határozat szerint beszerzett 2021. december 17. napján kelt ingatlanforgalmi értébecslés adatai alapján a javasolt forgalmi érték nettó 1.574.803,-Ft. Az érték per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz, illetve +/- 10 % toleranciával bír.

- III. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 152/2022. (IV.28.) önkormányzati határozatában (önkormányzati határozat2) döntött arról, hogy a balatonalmádi 11039/25 hrsz.-ú, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű 417 m² területű ingatlant hasznosítás céljából elidegenítésre kijelölte és a szomszédos balatonalmádi 11039/12 és a 11039/18 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai részére telekkiegészítés céljára nettó 2.068.583,-Ft + Áfa vételáron felajánlja.**

- IV.** Az önkormányzati határozat2-ben foglaltak szerint a balatonalmádi 11039/12 hrsz.-ú és a 11039/18 hrsz.-ú ingatlantulajdonosok részére a tájékoztató levél

az önkormányzati határozat2-vel együtt megküldésre került postai úton azzal a kitételrel, hogy a levél kézhezvételétől számított 30 naptári napon belül írásbeli vételi elfogadó nyilatkozatot kell tenni.

- 2022. május 23. napján érkezett Balatonalmádi Város Önkormányzatához jelen előterjesztés 1. mellékletét képező levél Megyeri Zoltán Csabától, a balatonalmádi 11039/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától. Megyeri Úr „eltúlzónak” tartja az önkormányzati határozat2-ben meghatározott vételárat. A levelében egyúttal Megyeri Úr vételi ellenajánlatot is tett a balatonalmádi 11039/25 hrsz.-ú ingatlanra, nettó 1.042.500,-Ft + Áfa összegben.
- A balatonalmádi 11039/12 hrsz.-ú ingatlan ingatlannylévántartás szerinti egyik tulajdonosától „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett a tájékoztató levél.
- A balatonalmádi 11039/12 hrsz. -ú ingatlan másik tulajdonosa a posta nyomkövető szolgáltatása szerint 2022. június 2. napján vette át 2. postai értesítés után a tájékoztató levelet. Az ő esetében a levél kézhezvételétől számított 30 naptári napon belüli nyilatkozattételi határidő 2022. július 2. napján járt le. Az ingatlantulajdonostól ezen időtartam alatt vételi szándéknyilatkozat nem érkezett az Önkormányzatra.

Összegezve megállítható, hogy Megyeri Zoltán Csaba Úr által tett nettó 1.042.500,-Ft + Áfa összegű vételi ellenajánlat az ingatlan könyv szerinti nettó értéke - 412 915 Ft - felett van, azonban a 2021. december 17. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott nettó 1.574.803,-Ft+ Áfa érték alatti.

Mindezek miatt nem javaslom a vételi ajánlat elfogadását.

Javaslom, hogy az Önkormányzat vételi viszont-ajánlattal éljen Megyeri Zoltán Csaba úr felé, az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő nettó 1.574.803,-Ft -10 %, azaz nettó 1.417.323,- Ft + 27% Áfa értéken.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2022. augusztus 11.


Fabó Péter
polgármester

Az döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Mentés Anett ügyintéző

Melléklet: 1. melléklet: Megyeri Z. Csaba levele, ellenajánlata

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2022. () önkormányzati határozata

a balatonalmádi 11039/7 hrsz.-ú, Gólya utcai ingatlan értékesítéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „a balatonalmádi 11039/7 hrsz.-ú, Gólya utcai ingatlan értékesítése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonalmádi 11039/25 hrsz.-ú, 417 m² térmértékű, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlan telekiegészítés céljára, a szomszédos balatonalmádi 11039/12 hrsz.-ú és 11039/18 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai részére nettó 2.068.583,-Ft+27% Áfa vételáron történő felajánlását eredménytelennek nyilvánítja.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Balatonalmádi Város Önkormányzatához 2022. május 23. napján Megyeri Zoltán Csabától érkezett balatonalmádi 11039/25 hrsz.-ú, 417 m² térmértékű, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlan megvásárlására tett nettó 1.042.500,-Ft+Áfa összegű vételi ellenajánlatot nem fogadja el.
3. A Képviselő-testület Megyeri Zoltán Csaba (lakcím: 8200 Veszprém, Virág Benedek u. 2.) részére jelen önkormányzati határozat 1. pontjában körülírt ingatlant nettó 1.417.323,-Ft+ 27% Áfa vételáron vételre felajánlja.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a vételi ajánlat elfogadásának esetében a vevő által készített adásvételi szerződést aláírja.
5. A Képviselő-testület felkéri az Polgármestert, hogy a döntésről az érdekelteket – a határozat megküldésével - tájékoztassa.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Határidő: 3. pontban: azonnal
4. pontban: adásvételi szerződés tervezet beérkezésétől számított
20 naptári napon belül
5. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2022. augusztus 15.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Tisztelt Balatonalmádi Város Önkormányzata, Pandur Ferenc
alpolgármester Úr

ü.sz.: 7/36-9/2022

2022.05.19.-én kézhezvett tájékoztató levelükben foglat ajánlatuk a 11039/25 hrszú, 417nm területű, „kivett közforgalom elől elzárt magánút” tárgyban, ebben a formában nem áll módunkban elfogadni. Eltűzöttnek találjuk a vételárat.

Ellenajánlatunk az ingatlan vételára tekintetében 2500ft /nm azaz 417nm esetén 1042500ft + Áfa.

Indoklás:

Tekintettel az érintett terület erdős külterület , továbbá a környező ingatlanok eladási áaira túlzónak ítélem meg az Önök által meghatározott árat. 2021- ben a szomszédos 11039/10 hrszú ingalan vételára 584ft/ nm áron került eladásra. 2020-ban a 11039/17 hrszú szintén szomszédos ingatlan vételára 1000ft/nm, 2019-ben a 11039/18 hrszú ingatlan vételára 1059ft /nm .

Várjuk válaszuk, tisztelettel:

Balatonalmádi, 2022-05-20

Megyeri Z. Csaba

Megyeriné Jung Mónika

Megyeri Letícia