



Szám: 7/253-1/2021.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2022. február 24-i ülésére

Tárgy: A balatonalmádi 3868/11 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kijelölése

Tisztelt Képviselő-testület!

Marcheteau Philippe a 8220 Balatonalmádi Mátyás király út 45. számú, 3868/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa azzal kérelemmel kereste meg Balatonalmádi Város Önkormányzatát, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő balatonalmádi, 3868/11 hrsz-ú (egykori vízgépház épület) 50 m² térmértékű ingatlanra vonatkozó elvi vételi szándékát bejelentse

I. Előzmények:

1. A kérelemmel érintett ingatlan a Veszprém-Szentkirályszabadja reptér honvédelmi célú hasznosítását szolgálta - ingatlan együttes része volt egy, a lokátorállomáson lévő épület ivóvíz-ellátását biztosító vízgépház.
2. Amikor a Veszprém-Szentkirályszabadja reptér honvédelmi célú hasznosítása megszűnt, Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 32/2004.(II.26.) számú önkormányzati határozatával arról döntött, hogy a Veszprém-Szentkirályszabadjai repülőtér polgári hasznosításával egyetért, azt támogatja, azonban a repülőtér polgári hasznosításának megvalósítására létrehozandó „Pannon Airport” Fejlesztő- és Üzemeltető Közhasznú Társaság megalapításában nem kíván részt venni.
3. A Képviselő-testület 176/2004. (VII. 6.) és a 40/2005.(II.24.) számú önkormányzati határozataival döntött a tárgyi ingatlanok tulajdonjogának megigényléséről. Az Önkormányzat az ingatlanokat birtokba vette és a szerződésben vállalt kötelezettségének megfelelően saját költségére az ingatlanok környezeti állapotát felmérte. Az ingatlanoknál kármentesítésre nem volt szükség.
4. Balatonalmádi Város Önkormányzatának kérelme alapján Magyarország Kormánya az egyes kincstári vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 2208/2005. (X.5.) Korm. határozatával többek között a balatonalmádi 3868/11 hrsz-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról döntött.
5. Az ingatlanokon az Önkormányzat az állagvédelemhez szükséges fenntartási munkákat folyamatosan elvégzi. Az ingatlanok ivóvízellátása időközben – a vízgépház kiváltásával - a közüzemi ivóvízhálózatról megoldódott. Az Önkormányzat a tulajdonba adásról szóló szerződés 10. pontjában biztosított elidegenítési lehetőséggel nem élt, az ingatlanokat nem idegenítette el. Az Önkormányzat az ingatlanokat nem terhelte meg, azokra a

tulajdonszerzés óta – az ingatlan-nyilvántartási státuszuk változására vonatkozó földhivatali bejegyzéseken túl – egyéb jog, tény nem került bejegyzésre.

6. A Balatonalmádi Város Önkormányzata által tulajdonba vett ingatlanok igénybevétele a repülőtér polgári célú kialakításával összefüggésben még nem vált szükségessé.

II. 15 év elidegenítés, és annak lejárta.

A Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok gyakorlását ellátó Kincstári Vagyoni Igazgatóság, mint tulajdonba adó, a Honvédelmi Minisztérium, mint vagyonkezelő és Balatonalmádi Város Önkormányzata, mint tulajdonba vevő között 2005. december 29. napján SZT —050755 számú szerződés jött létre a fenti kincstári vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról.

A vagyonátadásra az államháztartásról szóló 1992.évi XXXVIII. törvény 109/K. § (9) bekezdése, továbbá a 2208/2005. (X.5.) Korm. határozatban meghatározott feladat, polgári repülőtér kialakítása céllal került sor. A jelen hatályos nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ szakasza értelmében a Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek – az állam kivételével – eleget kell tennie a következő feltételeknek:

- a) a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megővni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegővási kötelezettség megszegésének;
- b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

(5) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

A törvény 17. § (1) bekezdése arról rendelkezik, hogy az e törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket e törvény rendelkezései nem érintik, azaz a törvénynek nincs visszamenőleges hatálya.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a fenti 2005. december 29. napján SZT —050755 számú szerződés szerinti tulajdonváltás 30445/2006.01.11 számon került bejegyzésre az ingatlan vonatkozásában, az elidegenítési és terhelési tilalom ténye nem.

A tulajdonjog bejegyzés időpontját, ill. a fent hivatkozott jogszabályok alapján az elidegenítési tilalom 2021. 01. 11. napjával lejár.

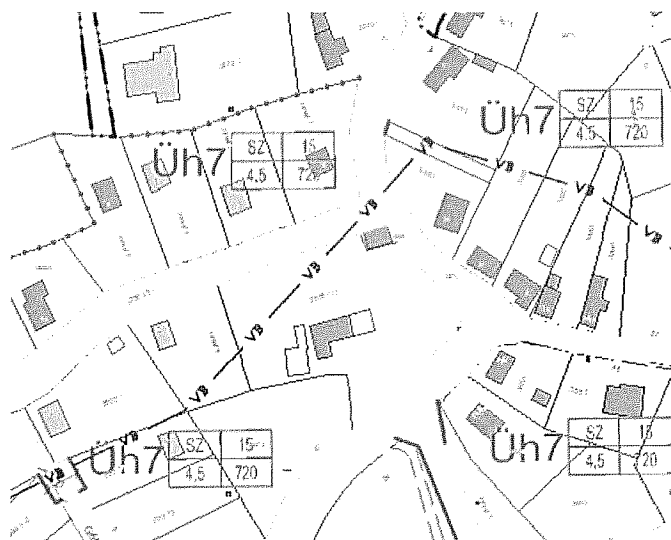
Az ingatlan értékesítéséhez nem szükséges engedélyt kérni az MNV Zrt.-től.

A tulajdonba adásról szóló szerződés 10. pontjában biztosított elidegenítési lehetőséggel élhet az önkormányzat, a szerződés 2. pontjában meghatározott célok elérése érdekében, azaz meghatározott feladat, polgári repülőtér kialakítása céljából,

ami annyit jelent, hogy a hogy az értékesítésből befolyt összeget az eredeti hasznosítási célok megvalósítására kell fordítani.

III. Az ingatlan helyzete:

A megvásárolni kívánt balatonalmádi 3868/11 hrsz-ú ingatlanon lévő vízgépház az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján 50 m² térmértékű, kivett beépítetlen terület, a szabályozási terv szerint hétvégi házas terület építési övezetben lévő ingatlan.



Telekalakítási és beépítési előírások Balatonalmádi Város településrendezési terve és Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015.(IX.25.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépíthettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépíthettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
8	Üh7	SZ	720	16	15	15	4,5	60

Fentiek alapján az ingatlan önálló ingatlanként nem hasznosítható.

IV. Hasznosítás lehetőségei és módja:

A tárgyi ingatlan a lokátorállomás telkével együtt történő hasznosítása nem tűnik célszerűnek mert a két ingatlan között lévő távolság légvonalban 86 m, közúton 310 m.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló

27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Vagyonrendelet) az alábbiak szerint rendelkezik:

20.§ (1) Önkormányzati vagyontárgy elidegenítése, használatba, vagy bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása – 16.§-ban foglaltak kivételével- az Nvtv.11.§ (16) bekezdése és a 13.§ (1) bekezdése alapján **versenyeztetési eljárás keretében történik.**

(2) A versenyeztetési eljárás szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Vagyontárgy elidegenítését, használatba vagy bérbeadását, továbbá más módon történő hasznosítását a Képviselő-testület és bizottságai, a Polgármester, és a vagyonhasznosító szerv vezetője kezdeményezheti.

21.§ Nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni:

- a) az Nvtv.11.§ (3), (17) és (18) bekezdésében és az Mötv. 108/A.§-109.§-ában meghatározott esetekben,
- b) a törvényben meghatározott forgalmi értékhatárt meg nem haladó ingatlan vagyontárgy tulajdonjogának átruházása, vagy hasznosítása esetén,
- c) ingóvagyon átruházása, vagy hasznosítása esetén, ha a forgalmi érték nem haladja meg a nettó egymillió forintot.

Arra tekintettel, hogy 3868/11 hrsz-ú 50 m² térmértékű ingatlan a hivatkozott HÉSZ előírások alapján önálló ingatlanként nem hasznosítható, célszerűnek mutatkozik - Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló jelen hatályos 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendelete szerinti - zártkörű versenyeztetési eljárás lefolytatásával a szomszédos 3868/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa - Philippe Marcheteau részére - telekkiegészítés céljára értékesítésre zártkörű pályázatban meghirdeti.

A kiírandó zártkörű pályázat irányadó vagy minimális vételárának megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslést kell beszerezni. Az 5 000 000 Ft egyedi bruttó forgalmi érték felett a Magyar Államnak itt is fenn áll az elővásárlási joga.

Amennyiben az önkormányzat ingatlant hasznosítani kívánja, azt a Képviselő-testületnek elidegenítésre ki kell jelölnie.

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

Balatonalmádi, 2022. február 15.


dr. Kepli Lajos
polgármester



Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Kovácsné Meilinger Edit környezetvédelmi ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta:

Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (...) önkormányzati határozata

a balatonalmádi **3868/11 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kijelöléséről**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „A balatonalmádi **3868/11 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kijelölése**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Marcheteau Philippe - a 8220 Balatonalmádi Mátyás király út 45. számú ingatlan tulajdonosa által - a balatonalmádi 3868/11 hrsz-ú hrsz-ú, 50 m² térmértékű, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan megvásárlására tett vételi szándékának bejelentése nyomán a **3868/11 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kijelölését támogatja**
2. a balatonalmádi 3868/11 hrsz-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Mátyás király utcai kivett beépítetlen terület megnevezésű, 50 m² területű ingatlant hasznosítás céljából elidegenítésre kijelöli, amely ingatlan Balatonalmádi Város Önkormányzatának az üzleti (forgalomképes) vagyonát képezi, és a szomszédos balatonalmádi 3868/10 hrsz-ú 8220 Balatonalmádi Mátyás király út 45. számú ingatlan tulajdonosa részére telekkiegészítés céljára elidegeníti, és versenyeztetési eljárás keretében az ingatlan értékesítésére zárt pályázatot ír ki.
3. felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan eladásához szükséges értékbecslés és a pályázati felhívás előkészítésére, és annak a soron következő Képviselő-testületi ülésre való beterjesztésére.

Felelős:

Dr. Kepli Lajos polgármester

Hivatali felelős:

Kukucska Erika beruházási csoportvezető

Határidő:

3. pontban: soron következő Képviselő-testületi ülés

Balatonalmádi, 2022. február 15.

dr. Kepli Lajos sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

