

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



Tárgyalja: PTB
Képviselő-testület

szavazás módja: nyílt
döntés: minősített többség

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2010. május 06-i rendkívüli ülésére

Rétság volt Laktanya ingatlanainak értékesítése

1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

A képviselő-testület 15/2004.(X.04.) ö. rendeletében rögzítette az önkormányzat vagyongazdálkodásának rendjét. A rendelet alapján az önkormányzat tulajdonában lévő vagyontárgyak hasznosítására, (bérletére, elidegenítésére) üzemeltetésére, továbbá az önkormányzat tulajdonába kerülő vagyontárgyak létesítésére pályázatot kell kiírni. Kivételt képeznek ez alól a 12.§.(2.) bekezdésében foglalt esetek. A 12.§.(2.) bekezdése szerint „a pályázati rendszer nem terjed ki...d.) pályáztatás kétszeri eredménytelensége utáni esetekre...”

Ugyancsak a helyi rendelet alapján a képviselő-testület – gazdasági megfontolásból – eltekinthet az értékbecslés készítésétől, illetve az értékbecslésben rögzített értéktől.

A laktanya teljes területére vonatkozóan 2006-ban készült egy átfogó értékelés. Az akkor meghatározott érték a teljes területre 310 millió Ft.

Időközben az önkormányzat fejlesztette a területet a Járóbeteg Ellátó Központtal illetve a víziközmű kiépítésével.

A jelenleg beérkezett ajánlat – mely az előterjesztés mellékletét képezi - a 2006-os felmérésnek megfelelő értékeket tartalmazza.

Az ajánlatot véleményyeztettük az önkormányzat ügyvédjével. Dr.Szabó Sándor ügyvéd úr állásfoglalása az előterjesztés mellékletét képezi.

Állásfoglalást kértünk hivatalos értékbecslőtől arra vonatkozóan, hogy az ajánlatban szereplő árak milyen mértékű eltérést mutatnak a jelenlegi értékhez képest. Az értékbecslő véleménye szerint a gazdasági válság valamint az állagromlás miatt – figyelembe véve a fejlesztéseket is – az ajánlat értéke reális. A vélemény az előterjesztés mellékletét képezi.

A rendelkezésünkre álló anyagok alapján a laktanya területe még nem került meghirdetésre, így a helyi rendeletben foglaltak alapján nem lehet eltekinteni a pályázati kiírástól. Ugyancsak ezt támasztja alá a költségvetési törvény szabályozása, mely szerint a 25 millió Ft értéket meghaladó vagyonhasznosítás esetén a kiírás kötelező, tehát ilyen formán a helyi rendelet nem módosítható, a pályázati kiírás kötelező.

A rendelet 3.sz. melléklete tartalmazza a pályázati irányelveket.

Az elmúlt években több kérelem is érkezett a Hivatalhoz a volt Laktanya területére bérletre és vásárlásra vonatkozóan. Bérbe kívánták venni a sporttelepet, hangárokat, sőt még a Laktanya területén lévő teljes úthálózat bérletére is nyújtottak be igényt.

A képviselő-testület ebben az évben is tárgyalta már ezeket a kérelmeket és megfogalmazta azt az igényét, hogy a földhivatali bejegyzéseket követően a jelenleg honlapon szereplő laktanyainfo változzon át hirdetménnyé. (a határozat az előterjesztés mellékletét képezi) A honlapon lévő anyag azonban nem felel meg a rendeletben rögzített pályázati feltételeknek, így pályázati kiírásnak nem csupán pályázati anyag tájékoztató mellékletének tekinthető.

A pályázati kiírás kötött feltételei alapján azonban csak telekalakítást és az annak alapján készült értékbecslést követően tudunk a rendeletben foglaltaknak megfelelő pályázatot közzé tenni .

A telekalakítás záradékolt jóváhagyása megtörtént. A nyilvántartásba történő bejegyzéshez kérelmet kell benyújtani, a bejegyzés költsége telkenként kb. 6.000 Ft., kb. 22 darab telek bejegyzése szükséges.

Összefoglalva a jelenleg érvényben lévő rendelet és a költségvetési törvény szabályozása alapján a laktanya ingatlant csak pályázat útján lehet értékesíteni. Tekintettel a hasznosítás számtalan lehetőségére nem kellene bekorlátozni a lehetséges pályázók mozgásterét, ezért javasoljuk a vagyonrendelet pályázati irányelveinek kiegészítését az alábbi tervezet szerint.

A Tisztelt Képviselő-testület döntési lehetőségeit a határozati javaslatok/rendelet-tervezet tartalmazza.

2. ELŐZMÉNYEK, KÜLÖNÖSEN A TÉMÁBAN HOZOTT KORÁBBI TESTÜLETI DÖNTÉSEK, AZOK VÉGREHAJTÁSA

- Rétság város Önkormányzata Képviselő-testületének módosított 15/2004.(X.4.) rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól . (Az előterjesztés mellékletét képezi)
- 2010.február 25-i előterjesztés a vagyonrendelet módosítására vonatkozóan, és a képviselő-testület határozata ennek elutasításáról

3. JOGSZABÁLYI ALAPOK

- **1990.évi LXV.tv. a helyi önkormányzatokról:**„80. § (1) A helyi önkormányzatot - e törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.”
- **1992.évi XXXVIII.törvény az államháztartásról:** 108.§.(1.) „.....a helyi önkormányzat rendeletében...meghatározott értékhatár feletti vagyont értékesíteni..csak nyilvános, indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.
- **2009.évi CXXX: törvény a 2010.évi költségvetésről :** 12.§.(1.) bekezdése szerint versenytárgyalás alkalmazása kötelező amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió Ft-ot meghaladja.
- **15/2004.(X.04.) önkormányzati rendelet a vagyongazdálkodásról** 1.pontban részletezve.

4.

RENDELET TERVEZET

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2010. (V. .) ö. rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 15/2004.(X.04.) rendelet módosításáról

Rétság Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 15/2004.(X.04.) rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1.§

A Rendelet 12.§.-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5.) A 3. sz. mellékletben foglalt pályázati irányelvek alkalmazásától a város érdekében és azt szem előtt tartva, a képviselő-testület egyedi döntése alapján lehet eltérni.”

2.§

E rendelet kihirdetéssel lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről az SZMSZ alapján a jegyző gondoskodik.

Rétság, 2010. május ..

M e z ő f i Zoltán
polgármester

F e j e s Zsolt
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2010.....-án kihirdetésre került:

Fejes Zsolt
jegyző

HATÁROZATI JAVASLATOK:

„A/1.” változat

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK /2010.(V.06.) KT. HATÁROZATA

Rétság Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a volt laktanya területére a telekalakítást követően kialakult helyrajzi számokra vonatkozóan értébecslést kér. Felkéri a polgármestert, hogy kérjen ajánlatokat az értébecslés elkészítésére és terjessze a képviselő-testület elé. A laktanya értékesítéséről/hasznosításáról az értébecslés ismeretében kíván dönteni.

Felelős: polgármester
Határidő: 15 nap

„A/2.” változat
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
./2010.(V.06.) KT. HATÁROZATA

Rétság Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a telekalakítást követő értékbecslés alapján a a rétsági volt laktanya területének és építményeinek értékesítésére vonatkozó pályázati kiírás elkészítésére, és soron kívül a képviselő-testület elé terjesztésére.

Felelős: polgármester
Határidő: 15 nap

„A/3.” változat
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
./2010.(V.06.) KT. HATÁROZATA

Rétság Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Rét-Ing Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft vételi ajánlatát megismerte, azonban az ingatlan pályáztatása nélkül a Laktanya épületeit értékesíteni nem tudja. Tájékoztatja az ajánlattevőt, hogy a tárgyban kiírt pályázatra benyújthatja ajánlatát.

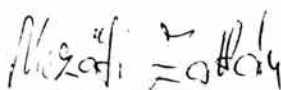
Felelős: polgármester
Határidő: 15 nap

„A/4.” változat
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
./2010.(V.06.) KT. HATÁROZATA

Rétság város Önkormányzatának képviselő-testülete a rétsági volt laktanya értékesítésére vonatkozó tájékoztatást, megismerte. A Rét-Ing Ingatlanforgalmazó és fejlesztő Kft vételi ajánlatát a laktanya 2.számú, 3.számú,6 számú, 7.számú épületekre vonatkozóan elfogadja. Felkéri a polgármestert a szerződéstervezet elkészítésére és képviselő-testület elé terjesztésére.

Felelős: polgármester
Határidő: 15 nap

Rétság, 2010.május 03.

Előterjesztő: 
Mezőfi Zoltán
polgármester

Ellenőrizte:


Fejes Zsolt
jegyző

NYILATKOZAT

Mezőfi Zoltán Rétság Város Polgármesterének megbízásából végeztem egy piaci összehasonlítási alapon történő ingatlanforgalmi becslés összehasonlítást a rétsági volt laktanyáról (2651 Rétság hrsz: 356/26/)

Az összehasonlítás célja, hogy egy 2006 május 28-án, a Delta Mérnöki Iroda Kft által készített becslés értéke mennyiben változott napjaink piaci értéke szerint.

2006-hoz viszonyított

értéknövelő tényezők:

- 31 millió Ft értékben elkészült vízi és csatorna közművek
- Járóbeteg Szakellátó Központ építése
- fejlődő városban való elhelyezkedés
- jó megközelítési lehetőség gépjárművekkel
- többféle hasznosítási lehetőség

értékcsökkentő tényezők:

- teljes terület rendezendő
- felújítandó épületek
- közművek kiépítetlensége (villany, gáz)
- ingatlanpiaci árak csökkenése
- állagromlás.

Figyelembe véve az értéknövelő és csökkentő tényezőket a 2006-ban készített becslés értéke 2010 májusában is érvényes piaci árat tartalmaz, 310 millió Ft azaz Háromszáztízmillió forint értékben.

A megállapított valós piaci érték nem képviseli szükségszerűen azt az összeget, amelyet a vagyontárgyak külön-külön történő nyílt piaci értékesítésével, vagy azoknak valamely alternatív célra történő felhasználása során lehetne realizálni.

Rétság, 2010.május 03.



L o m e n P á l
ingatlanforgalmi értékbecslő
eng.sz. IN-12-044

LOMEN PÁL
ingatlanközvetítő
2651 Rétság, Korányi út 2
Telefon: (35) 351-033
Adószám: 48275742-1-32