***E l ő t e r j e s z t é s***

**Litér, Templom utcai telkek értékesítése 633/5-6-7**

**tárgyú napirendi pontra**

Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének

**2017. augusztus 2. napján tartandó ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Pénzügyi Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság!**

Litér Község Önkormányzatának képviselő-testülete a 2017. május 31-i ülésén arról határozott, hogy

a Litér, Templom utca 633/5-6-7 hrsz-ú ingatlanokat értékesíteni kívánja a közművek kiépítése nélkül, **3 950 000,-Ft-os eladási áron.**

Tájékoztatom Önöket, amennyiben az Önkormányzat építési telket kíván értékesíteni, az Áfa törvény vonatkozó rendelkezései alapján az ingatlan értékesítése esetén az értékesítő Áfa adóalanyt adókötelezettség terheli, vagyis az értékesítés adóköteles körbe tartozik.

Az ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján a Templom utcai telkek aktuális forgalmi fajlagos négyzetméter ára *közmű nélkül 5.000,- Ft/m2*, amennyiben megtörténik a víz, szennyvíz, villany bekötése, úgy 5.750,- Ft/m2, amennyiben gáz közmű is rendelkezésre áll a telken, annak további 5% az értéknövelő hatása.

Felvettük a kapcsolatot Dr. Horváth Klaudia Ügyvédasszonnyal, aki az alábbi tájékoztatást adta a telkek értékesítésére vonatkozólag:

*Az Önkormányzat vagyonrendelete és jogszabály sem tartalmaz olyan tiltó rendelkezést, hogy az ellenérték fejében átruházandó, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan értékesítésére kiírt pályázatban ne lehessen feltételként meghatározni, hogy a telektulajdonosok az ingatlanokon kizárólag lakóépületet építhetnek. Álláspontom szerint elegendő, ha az értékesítésre történt kijelölésről szóló Kt. határozat kiegészítésre kerül egy olyan mondattal, hogy "****A kijelölt ingatlant kizárólag lakóépület építésére lehet megvásárolni.”***

*Továbbá, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:31. rendelkezik az elidegenítési és terhelési tilalomról, mely kimondja, hogy a tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítása érdekében a tulajdonos harmadik személlyel szemben hatályosan a tulajdonjog tárgyára elidegenítési és terhelési tilalmat vagy elidegenítési tilalmat alapíthat. Ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál (ingatlannál pl. jelzálogjog biztosítására lehet elidegenítési és terhelési tilalmat bejegyeztetni). Figyelembe véve ezen rendelkezést, arra, hogy ne üzleti célt szolgáljon az ingatlan, elidegenítési és terhelési tilalmat nem lehet bejegyeztetni az ingatlannyilvántartásba.*

*Az ingatlanok értékesítése az alábbi pontokban megjelölt eljárás lefolytatása során lehetséges:*

1. *A vagyonrendelet a képviselő-testület kijelöli az értékesítésre kerülő ingatlant. (ez már megtörtént 31. napján)*
2. *Az ingatlant csak hivatalos értékbecslés alapján lehet értékesíteni, tehát az értékesíteni kívánt három telekről értékbecslési szakvéleményt kell készíttetni.*
3. *A jegyzőnek nyilatkozatot kell tenni a forgalomképesség tekintetében, arról, hogy az ingatlan/ingatlanok nem esik/esnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény tiltó rendelkezései alá. Ezt a nyilatkozatot ingatlanonként az illetékes földhivatalnak kell majd benyújtani.*
4. *Az ingatlant versenyeztetési eljárás során lehet értékesíteni, tehát pályázati felhívást (és részletes pályázati kiírást) kell közzétenni az ingatlan értékesítésére.*
5. *A pályázati felhívásra ajánlatok (vételi szándéknyilatkozatok) nyújthatók be a megadott felhívásban megadott határidőig.*
6. *Az ajánlatok benyújtására meghatározott határidő letelte után, az ajánlatok értékelését követően, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázóval lehet az adásvételi szerződést megkötni. A képviselő-testületnek határozatot kell hozni arról, hogy kinek értékesíti a pályázat tárgyát képező ingatlant. 7. A megkötött adásvételi szerződést a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére meg kell küldeni, tekintettel arra, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.*
7. *A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a szerződés kézhezvételétől számított 35 napon belül jogosult nyilatkozni, hogy az adásvételi szerződés szerinti feltételekkel kíván-e elővásárlási jogával élni.*
8. *Amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül nem nyilatkozik, a szerződés hatálybalép az abban megjelölt felek között tekintettel arra, hogy a 35 napos határidő jogvesztő.*

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a 2017. május 31-én hozott 91/2017.(V.31.) Lkt határozatot felülvizsgálni szíveskedjen az Áfa -tv.-ben az építési telek értékesítésére vonatkozó előírások figyelembevételével.

**91/2017.(V.31.) Lkt határozat**

**Litér Község Önkormányzatának Képviselő testülete úgy határoz, hogy a Litér, Templom utca 633/5-6-7 hrsz-ú ingatlanokat értékesíteni kívánja a közművek kiépítése nélkül, 3 950 000 Ft-os eladási áron.**

Kérem, a Tisztelt Képviselő Urakat, hogy az előterjesztést megvitatni, és a Templom utcai telkek értékesítésének előkészületeiről dönteni szíveskedjenek.

Litér, 2017. július 25.

Tisztelettel:

Bencze Éva sk. jegyző