

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere

☒ 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. ☎/Fax: 06-99-360-012, e-mail: polgarmester@nagycenk.hu

1. Napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Nagycenk 219/1 és 2019/2 ingatlanok (volt Laktanya és területe) értékesítési ügye

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2005. 02.02.-én kötötte meg a Kincstári Vagyoni Igazgatóság Nyugat-Dunántúli Regionális Igazgatóságával az ingyenes vagyonátruházásról szóló szerződést.(Nagycenk 219/1 hrsz terület) .

Az átruházás a volt laktanya épületről szólt, a megvalósítási cél szociális bérlakások építése.

A laktanya értékét az ingyenes vagyonátruházási szerződés **26.315.000 Ft összegben** határozta meg. Az önkormányzat a 219/2 hrsz-ú , szintén a Laktanya részét képező gazdasági területet megvásárolta 13.101.250 Ft összegért, és így a saját tulajdonába került, melyről a későbbiekben korlátozás nélkül, szabadon rendelkezhet.

Az önkormányzat az elmúlt évek alatt több ízben is próbált befektetőkkel tárgyalni a kívánt cél megvalósítása érdekében.

Grubits Gyula kópházi vállalkozó (Rubin-Bau Építőipari Kft) már több éve megkereste az önkormányzatot, hogy érdeklí őt a laktanya hasznosítása. Először a volt rendőrlakást (Széchenyi tér 3.) vette meg, majd 12 lakást alakított ki a megvásárolt ingatlanból, melyek már használatbavételi engedéllyel rendelkeznek, és sorra jelentkeznek be a társasházba a tulajdonosok. A vállalkozóval komoly tárgyalásokat folytattunk a laktanya ügyében is, és korábbi testületi döntés (2017. december 15-ei döntés) alapján elkezdte a volt laktanya felmérését is, a felszín alatti létesítmények feltárását és az önkormányzat felé jelen előterjesztésben vételi ajánlatot tesz a **Nagycenk 219/1 hrsz és a Nagycenk 219/2 hrsz megvételére vonatkozóan.**

Az önkormányzatnak, mivel Magyar Államtól átvett ingatlanról van szó, kötelessége volt beszerezni az Mnv. Zrt hozzájárulását, mely először is a **laktanya értékére** vonatkozott. A laktanya értékbecslését elvégeztettük Klausz Tamás értékbecslővel, melyet az állami szerv nem fogadott el, így az A.N.ZS.Ó Kft, budapesti vállalkozás készített egy olyan értékbecslést, melyet az MNV. Zrt már elfogadott. (**1. számú melléklet**).

40.000.000 Ft nettó összegben került meghatározásra az érték, mely áfát nem tartalmazott, mivel az Eladó önkormányzat jelen értékesítése az ÁFA törvény alapján ÁFA-mentes.

Az értékbecslés elfogadása után kértük az A.N.ZS.Ó. Kft-t, hogy a cserelakások , melyért a vállalkozó fizet a laktanya értékében, kerüljenek értékbecslésre. Kérte az értékbecslő, hogy minimális műszaki tartalmat mindenképpen készítsen a vállalkozó, és hozzá legalább egy skiccet a lakások elrendezéséről (**2. számú melléklet**) .

Az értékbecslő részére a vállalkozó elkészítette a kért tartalmat, és 3 db első emeleti , egyenként 40 m2-es lakás került értékbecslésre. Az értékbecslés elektronikusan megérkezett a napokban (postai úton még nem), mely szerint 45.600.000 Ft a 3 lakás értéke. (Az értékbecslés 3. oldala **3. számú mellékletként csatoljuk**, és a teljes anyag a hivatalban megtekinthető) . A 3 lakás vételárának és a Laktanya vételárának különbségét az önkormányzat és a Rubin-Bau Kft a Nagycenk 219/2 hrsz ingatlan vételárának megfizetésénél írják jóvá.

A Nagycenk 219/2 hrsz ingatlan értékbecslését az Önkormányzat elkészíttette Klausz Tamás értékbecslővel, mely az ingatlan árát **bruttó 24.275.000 Ft** összegben határozta meg. Az érték elfogadásához nem kell az Mnv. Zrt jóváhagyása, mivel az önkormányzati tulajdonú terület, aminek az értékesítésével az önkormányzat saját maga rendelkezik.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rubin-Bau Kft ügyvédje dr. Szováti Szabolcs elkészítette a szerződés tervezeteket, melyek 2 adásvételi szerződésből, 1 előszerződésből és 1 megállapodásból (**4.5.6.7. számú mellékletek**) állnak. Ezeknek a tartalmára már utaltam az előterjesztésben, így arra újra nem térek ki.

Pár dolgot ugyanakkor szeretnék kiemelni:

1./ 2019. május 31. az a határidő, melyet önkormányzatként vállalunk a rendezési terv módosítására (lásd megállapodás). Ennek szakmai és időbeni létjogosultságát a településtervezővel egyeztettük, így az vállalható volt.

2./ 2019. 11.30. az a határidő , melyet a vállalkozó vállal a lakások használatbavételi engedélyére.

3./ Ezeket a szerződéseket meg kell küldeni az Mnv. Zrt-nek, egyrészt azért, hogy jóváhagyja, egyrészt azért, hogy az elővásárlási jogáról lemondjon.

Javasolom a tárgyalások alapján a szerződések aláírására a képviselő-testületi felhatalmazást.

...../2018.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete eladja a Nagycenk 219/1 hrsz-ú és a Nagycenk 219/2 hrsz-ú ingatlanát a Rubin-Bau Kft-nek (9400 Sopron, Ibolya u. 22. fszt. 2.) . A Nagycenk 219/1 hrsz ingatlan vételára 40.000.000 Ft, mely áfát nem tartalmaz.

A Nagycenk 219/2 hrsz ingatlan vételára bruttó 24.275.000 Ft, mely építési telekként 27 % áfát tartalmaz.

A képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert, hogy a két ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést , valamint az előszerződést és a megállapodást aláírja. Ezen szerződések a határozat mellékletét képezik.

A képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert, hogy a vevő ügyvédjének közreműködésével a szükséges Mnv. Zrt. hozzájárulást, jóváhagyást, illetve az elővásárlási jogról való lemondást szerezze be.

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: azonnal

Nagycenk, 2018. február 12.

Csorba János
polgármester