A képen szöveg, képernyőkép, Betűtípus látható

Automatikusan generált leírás

**Előterjesztés**

**földhasználati szerződés megkötéséről a 381 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában**

**Tisztelt Bizottság!**

Pál Ildikó és Csikó Ferenc ………………………………………………….… alatti lakosok kérelemmel (1. melléklet) fordultak a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodájához, mely szerint az Eger belterület 381 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadban Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanon természetben meglévő, azonban az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett felépítmény jogi helyzetének rendezéséhez, a 381 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában földhasználati jogot alapítsunk részükre.

A Ptk. 5:145. § alapján:

*„(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.”*

*„(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.”*

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022 (XI.25) rendelete(továbbiakban: Vagyonrendelet) 5. § (1) bekezdése alapján

*„Az ingó vagyontárgy, ingatlan értékesítése vagy ingatlanra vonatkozó földhasználati jog biztosítása (a továbbiakban együtt: ingatlan értékesítése) esetén a tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően****,*** *vagy ha a hasznosítás csak a vagyontárgy egy részére vonatkozik, a vagyonrész értéke alapján kell megállapítani****.”***

A Vagyonrendelet 35. § (5) bekezdése alapján:

*„Belterületi építési telekre földhasználati szerződés köthető az alábbiak szerint:*

*a) a földhasználati szerződés időtartama maximum 100 évre, vagy az épület, építmény fennállásáig tarthat;*

*b)* ***a földhasználati jog odaítélésére az ingatlan-elidegenítés szabályait kell alkalmazni;***

*c) a földhasználati díjat egy összegben kell megfizetni a szerződés megkötésekor;*

*d) kivételt képez a versenyeztetési eljárás alól, ha már meglévő felépítmény található a telken. Ebben az esetben annak tulajdonosával kell a szerződést megkötni.”*

A Vagyonrendelet 4. § (2) bekezdése alapján:

*„A forgalmi érték megállapításának módja:*

1. ***Ingatlanok értékesítése****, bérbeadása, megterhelése esetében ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték* ***90 napnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján****, kivétel ez alól az azonos adottságú ingatlanok sorozat értékesítése.”*

Ennek megfelelőn megrendeltük az ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges ingatlanforgalmi értékbecslését (2. melléklet), amely szerint a 381 hrsz-ú,   
471 m2 térmértékű ingatlan forgalmi értéke nettó 3.760.000,- Ft.

A Vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése értelmében:

*„Az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak fedezetül, biztosítékul adásáról, vagy olyan módon megterheléséről, ahol az alapul szolgáló megállapodásból, szerződésből a terhelés értéke megállapítható 5. § (2) bekezdése szerinti, a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok megterhelésére pedig a 6.§ (1)–(2) bekezdése szerinti döntéshozó az ott megjelölt értékhatárok figyelembe vételével jogosult.”*

A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése értelmében:

*„Licites eljárás (legmagasabb összegű vételi ajánlat), és zárt borítékos eljárás során történő elidegenítésről, annak módjáról és a kiírás feltételeiről, valamint közvetlen elidegenítés esetén az ingatlan vételáráról*

*b) a forgalmi értékbecslés szerint* ***nettó 10 millió forintig terjedő forgalmi érték esetén a Városgazdálkodási Bizottság dönt.”***

A földhasználati jog – mint vagyoni értékű jog – ellenértékének megállapítása az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1) és (3) bekezdése alapján történik:

*72. § (1) A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog — terhekkel nem csökkentett — forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.*

*(…)*

*(3) A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke — a (4) bekezdésben foglaltak kivételével — az egy évi érték ötszöröse.*

A fentiek alapján a 381 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, bizonytalan időre terjedő földhasználati jog értéke nettó 940.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.193.800,- Ft. Tekintettel az ügy körülményeire, valamint a kérelmezők anyagi helyzetére, javaslom, hogy a kötendő földhasználati szerződésben a földhasználati jog ellenértéke a döntési javaslatban szereplő, kedvezményes (50 % mértékben csökkentett) áron kerüljön megállapításra.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy támogassa a döntési javaslatot.

Eger, 2024. augusztus 22.

**Sós Tamás s.k.**

**Városgazdálkodási Bizottság Elnöke**

**Döntési javaslat:**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Városgazdálkodási Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022 (XI.25) rendelet 5. § (2b) bekezdése alapján átruházott hatáskörben dönt az Eger belterület 381 hrsz-ú, természetben Béke utca 124. sz. alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 471 m2 térmértékű ingatlan kapcsán földhasználati jog alapításáról nettó 470.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 596.900,- Ft egyösszegű ellenérték fejében Pál Ildikó (…………………………………………………………………………………………………………………………………) és Csikó Ferenc (……………………………………………………………………………………………………….) jogosultak javára. A földhasználati jog alapításának feltétele, hogy a jogosult az ingatlanon felépített épület ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséről egy éven belül gondoskodik. A földhasználati jog a feltüntetésre kerülő építmény fennállásáig illeti meg a jogosultat. A számlázás feltételeit, részleteit a földhasználati szerződésben pontosítani szükséges.**

**A Városgazdálkodási Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.**

**Felelős: Mirkóczki Ádám polgármester**

**Dr. Bánhidy Péter jegyző megbízásából:**

**Juhász Éva Vagyongazdálkodási Iroda vezetője**

**Dr. Nagy-Holló Eszter Jogi és Hatósági Iroda vezetője**

**Juhász Tamás Gazdasági Iroda vezetője**

**Határidő: 2024. szeptember 30.**