

33.

Előterjesztő: Menyhárt Károly polgármester
Készítette: Bertóthné Csige Tünde jegyző
Véleményezte: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Döntéshozatal: határozat/nyíltszavazás/ egyszerű többség
LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTSTÜLETÉNEK 2026. ÁPRILIS 30-ÁN MEGTARTÁSRA KERÜLŐ SOROS ÜLÉSÉRE

Létavértes, Árpád tér 8. szám alatti ingatlan (Korona Presszó) megvásárlása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény

Kovács János (Létavértes, Teleki u. 20. szám alatti lakos) a Létavértes 1845/1 hrsz.-ú, Árpád tér 8. szám alatti, összesen 1870 m² nagyságú önkormányzati ingatlanból 68 m² területet érintően 1991. január 15-én megkötött megállapodás alapján saját tulajdonú felépítményében kereskedelmi egységet létesített, amely által elfoglalt földterület után bérleti díj fizetését vállalta. Az önkormányzat annak idején a földterület értékesítését nem támogatta, és a használatot bérleti jogviszony keretében engedélyezte azzal a feltétellel, hogy amennyiben az ingatlanra a későbbiekben önkormányzati célból szükség lenne, úgy azt a bérlő köteles az önkormányzat részére visszaadni.

A bérleti díj megfizetését 2011-ig teljesítette. Ezt követően a bérleti díj mértékét – az ÁFÉSZ áruház alatti terület bérleti díjához viszonyítva – aránytalanul magasnak tartotta, ezért 2012. január 1-jétől a fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

A Képviselő-testület 55/2013. (IV.30.), 90/2013. (VI.25.), valamint 105/2013. (IX.10.) számú határozataiban – korábbi döntéseit fenntartva – úgy határozott, hogy az érintett területet nem értékesíti, és nem járul hozzá társasházzá alakításához, amely az ingatlan-nyilvántartásban a felépítmény feltüntetésének feltétele lett volna.

A meg nem fizetett bérleti díj tekintetében végrehajtási eljárás indult, amelynek eredményeként Kovács János összesen 1.215.172 Ft-ot fizetett meg az önkormányzat részére. Kovács János 2025. január 29-én kelt kérelmében kérte a 2024. május 1-jétől fennálló bérleti díj elengedését arra hivatkozva, hogy a felépítményben működő „Korona Presszó” nem rendelkezik működési engedéllyel, így bevételt nem termel. A Képviselő-testület a bérleti díj elengedését nem támogatta.

Az előterjesztés indokolása

A tulajdonközösség megszüntetése az önkormányzat részéről egyre sürgetőbbé vált, tekintettel arra, hogy a TOP-PLUSZ 1.2.3.-21-HB1 „Kulturális infrastruktúra fejlesztése Létavértesen” projekt megvalósítása során a közös tulajdon fenntartása ellehetetlenül. Ennek oka, hogy a felépítmény közműcsatlakozása önállóan nem biztosítható, így az ingatlan önálló hasznosítása nem megoldható, ami további jogvitákat vetít előre.

A Gazdasági Bizottság javaslata alapján több alkalommal személyes egyeztetésre került sor Kovács Jánossal az ingatlan megvásárlása érdekében.

Az ingatlanforgalmi szakértő által – a vagyonrendelet 10. § (1) bekezdés ab) pontja alapján – meghatározott irányár 28.100.000 Ft.

Kovács János a számára elfogadható vételárat 29.040.000 Ft-ban határozta meg, azzal a feltétellel, hogy a 2026. március 31-ig fennálló tartozása a vételárba beszámításra kerüljön. Ajánlatát írásban is megküldte az önkormányzat részére.

Az önkormányzatot az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló törvény, valamint a vonatkozó önkormányzati rendelet köti, amely előírja az értékbecsléssel alátámasztott forgalmi érték alkalmazását. A jogszabályok az értékbecsléstől való eltérés lehetőségét nem részletezik, ugyanakkor az értékarányosság elvének érvényesülése kötelező.

Az értékbecslés és a tulajdonos által ajánlott vételár között fennálló mintegy 3,5%-os eltérés azzal indokolható, hogy a projekt megvalósítását követően a közművek önálló csatlakozása nem biztosítható, továbbá az adásvétel lezárja a több évtizede fennálló jogvitát, s az önkormányzat érdeke a jogi és pénzügyi helyzet végleges rendezése, valamint az egységes hasznosítás biztosítása.

Költségvetési vonatkozás

A 2026. évi költségvetés tervezése során – a független ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott értékre figyelemmel – 28.100.000 Ft került betervezésre az ingatlan megszerzésével összefüggésben. A vételár kifizetése – előreláthatólag nem befolyásolja a lekötött szabadpénzeszköz felhasználását.

Határozati javaslat

...../2026. (IV.30.) számú határozat

A Képviselőtestület

Kovács János Létavértes Teleki u. 20. szám alatti lakos tulajdonában lévő, az 1845/1 hrsz-ú Létavértes Árpád tér 8. szám alatti önkormányzati ingatlanon elhelyezkedő 126,96 m² hasznos alapterületű felépítmény 29.040.000,- Ft, azaz Huszonkilencmillió-negyvenezer forint vételárért megvásárolja. A vételárba beszámításra kerül Kovács János önkormányzat felé 2026. március 31. napjáig fennálló 1.040.000,-Ft összegű bérleti díj tartozása. Így a 28.000.000 Ft fennmaradó vételárrész kifizetéséről rendelkezik.

A Képviselőtestület a határozat mellékletlét képező adásvételi szerződés tervezetét jóváhagyja.

Felelős: Menyhárt Károly polgármester

Határidő: 2026. május 31.

Létavértes, 2026. 04. 23.


Menyhárt Károly
polgármester

