



MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8282, Mindszentkállya, Petőfi utca 13.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Mindszentkállya Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. június 2-án 7:30 órakor megtartott rendkívüli testületi üléséről.

Az ülés helye: Mindszentkállya Község Önkormányzata hivatali helyisége

Jelen vannak: Keszler Gyula polgármester
Németh László alpolgármester
Fekete Imre képviselő
Szép László képviselő
Kiss János képviselő

Tanácskozási joggal megjelent:
Dr. Szabó Tímea jegyző

Horváth Tamásné jegyzőkönyvvezető

Keszler Gyula, polgármester: Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a testületi ülésen 5 fő jelen van, az ülés határozatképes. Amint a meghívóban is jelezték a rendkívüli testületi ülés összehívásának az indoka egy ingatlan értékesítés, a Kossuth u. 4. sz. ingatlan értékesítése. Kérdezi, hogy van-e más napirendi pontra vonatkozó javaslat, vagy észrevétel? Amennyiben nincs, aki a meghívó szerinti napirendi pontot elfogadja, kéri, kézfeltartással szavazzon.

Mindszentkállya Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK

58/2015. (VI. 02.) HATÁROZATA

A 2015. június 2-i rendkívüli ülés napirendi pontjának elfogadásáról

Mindszentkállya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2015. június 2-i rendkívüli ülés napirendi pontját az alábbiak szerint elfogadja:

I. A Kossuth utca 4. szám alatti ingatlan értékesítése
Előadó: Keszler Gyula, polgármester

NAPIREND TÁRGYALÁSA

I. A Kossuth utca 4. szám alatti ingatlan értékesítése

Keszler Gyula, polgármester: Sokat nem szeretne ennek a felvezetésével foglalkozni. Többször tárgyalta a képviselő-testület a Kossuth u. 4. szám alatti ingatlan eladását. A jelenlegi helyzet a következő. Két vételi ajánlat van az ingatlanra. Az egyik az Urbán Eszter nevű hölgy, aki vételi ajánlatot tett. Azt fogalmazta meg a hölgy, és szándéknyilatkozatot is tett, hogy a 7,5 millió Ft-ért meg kívánja venni ezt az ingatlant, és az ingatlan vételárát egy összegben, készpénzben adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kifizeti. Van egy másik vételi ajánlat is, amely Radványi Roland nevű úr, aki azt írja, hogy egyösszegű ajánlatot tesz a Kossuth u. 4. szám alatti ingatlanra 7,7 millió Ft összegben, mely összeget az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában egy összegben egyenlítő ki az eladónak. Előzményekhez hozzátartozik még, hogy a képviselő-testület foglalkozott a vételi ajánlattal és gyakorlatilag hozott egy állásfoglalást, melyről az érintetteket értesítette, amely állásfoglalás úgy szólt, az akkori információk alapján, hogy az ingatlan vételárát 7,5 millió Ft összegben állapítja meg, ennél olcsóbban nem kívánják eladni. Azt a vevőt részesíti előnyben, aki a megjelölt árra elsőként tesz vételi ajánlatot, ennek értelmében az Önkormányzattal szerződést köt. Ezt az információt küldte meg május 23-án mindkét érdeklődőnek. Másnap volt nála a hölgy, megnézte az ingatlant, és tette meg a szándéknyilatkozatát. Rá következő napon érkezett a Radványi úrnak a szándéknyilatkozata 7,7 millió Ft-ról. Gyakorlatilag két árajánlat áll rendelkezésre. Ebben kell döntenet, hogy értesítik-e az ingatlant, illetve a két szándéknyilatkozat közül melyik áron értékesítik. Ennyit kívánt felvezetésként elmondani. Kéri a képviselő-testület véleményét.

Kiss János, képviselő: A hölgy tudja, hogy ő tette az első ajánlatot?

Németh László, alpolgármester: Neki attól nem kerek a történet, és azt gondolja, hogy nem hiszi, hogy túlságosan figyelni kell a gerincre. Ha 7,5 millió Ft-ért meghirdetnek egy ingatlant, és az első vevő 7,5 millió Ft-ért megveheti, és akkor számára döbbenet, és egy kicsit érthetetlen, és nem életszerű, hogy valaki 7,7 millió Ft-ról tesz vételi ajánlatot. Nyilvánvaló, hogy akárhogyan, a kapcsolatrendszerben van valami olyan, ami miatt az információkkal bírnak a vevők. Saját józan paraszti ésszel gondolkodva, ha valamit 7,5 millió Ft-ért adnak, biztos, hogy nem ajánl érte 7,7 millió Ft-ot, ha nagyon meg akarja venni. Volt egy 7 millió Ft-os ajánlat, azt megfejték 7,3 millió Ft-ra a hölgy esetében, most volt egy 7,5 millió Ft-os ajánlatuk, arra befutott egy másik ajánlat. Két dolgot kell mérlegre tenni, hogy tartják-e az adott szavukat, mert az ember úgy szokott, hogy erkölcsös - bár ebben a székben politikusok vagyunk - tehát erkölcsösek maradunk. Vagy azt mondják, hogy közvagyonnal bíró értékesítésről van szó, legalábbis Mindszentkállya község közvagyonáról, nyilván nem hagyhatják figyelmen kívül azt, hogy magasabb vételár is ajánlottak érte. Kérdezné a jegyző asszonytól, hogy ezután az állásfoglalás után, amit megtett a képviselő-testület azon a nem hivatalos ülésen, ahol kinyilvánították az 7,5 millió Ft-os vételi ajánlatot, mennyire lehet ezt hivatalosnak tekinteni, és felülírhatják-e azzal, hogy egy magasabb vételi ajánlat érkezett, és ezt nyilván figyelembe kell venni?

Dr. Szabó Tímea, jegyző: Hivatalosnak tekinthető abszolút, ugyan nem testületi ülés volt, de egy megbeszélés volt, amin egy egységes álláspontra jutottak a testület tagjai. Az alapján kiment a levél mind a két ajánlattevőnek. Ami a felülbírálatot illeti, azt gondolja, hogy

felülbíráható azzal a kérdéssel, hogy kicsit olyan, mint amikor a magánéletben is már félig kezdet ráznak, és mégis meggondolják magukat. De ami viszont talán picit billentheti a mérleget a felülbírálat irányába, hogy magasabb összeget ajánlottak érte, és ezzel nagyobb bevétele lenne az Önkormányzatnak.

Kiss János, képviselő: Azt kérdezi, ha a magasabb összeget fogadják el, akkor a hölgynek milyen jogi lehetőségei vannak, akkor ha ő utána tud nézni annak, hogy ő tette az első ajánlatot, hogy nem tartják az általuk meghatározott feltételekhez magukat?

Szép László, képviselő: Azt nem volt benne, hogy ha valaki többet ajánl.

Kiss János, képviselő: Ha később valaki azt mondja, hogy 7,8 millió Ft?

Dr. Szabó Tímea, jegyző: Itt komoly versenyhelyzet van a két ajánlattevő között. Ahhoz képest, hogy milyen nehezen indult ez az egész. Kétszer is megpályáztatták, és senki nem jelentkezett. Erre szolgál a versenytárgyalás, amikor több ajánlattevő van, és egyszerre meg kell hívni mindkét felet, és addig megy a licit, amíg valaki azt nem mondja, hogy nem ad többet, illetve aki többet ad, azé az ingatlan. Ez benne van a versenyzetési szabályzatban is. Az valóban kellemetlen oldala a dolognak, hogy nem hamarabb észlelték, és korábban ezt kellett volna tenni, és nem levelezni.

Kiss János, képviselő: Eddig csend volt, most hirtelen mindenki kapkod utána, hogy az övé lehessen. Bocsánat, hogy közbeszólt.

Németh László, alpolgármester: Javasolja, hogy az urat is tájékoztassák arról, hogy van egy vevő, aki ugyanúgy megfelel a vételi ajánlatnak, mint ahogyan ő. Ugyan ő a megállapodás értelmében tett árajánlatot, a hölgyet is értesítsék arról, hogy van egy úr, aki magasabb árat ajánlott, mint amennyiért el akarták adni, és mivel nem magánvagyonról van szó, hanem a közbagyonról, ezért nem hagyhatják figyelmen kívül ezt a magasabb vételi ajánlatot. Természetesen nem szeretnék kizárni egyetlen egy vevőt sem ebből a kategóriából, és innentől úgy gondolják, hogy életbe lépett az a verzió, amikor a két félnek egymással kell versenyezni, hogy ki ígér egy olyan árat, amire a képviselő-testület majd azt mondja, hogy rendben van. Illetve nyilván ők meghatározzák, hogy mi a plafon, ameddig el tudnak menni, és amelyiknél magasabb lesz a plafon, nyilván az nyer. Mindkettőt tájékoztatni kell róla, és hivatkozni arra, hogy nem magánvagyonról van szó, és ezt nekik figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy volt egy ilyen határozatuk. Ne vessük el a hölgy lehetőségét arra, hogy az úr fölé licitáljon, és ne vessük el az úr lehetőségét a tekintetben, hogy az ajánlata fölé is menjen, ha annyira ragaszkodik az ingatlanhoz. Amennyiben a hölgy úgy nyilatkozik, hogy az ajánlatánál nem ad többet, akkor az úré az ingatlan.

Keszler Gyula, polgármester: Szeretne ehhez néhány gondolatot hozzáfűzni. Több hónappal ezelőtt meghírdették ezt az ingatlant. Többször hírdették a honlapon, zöldújságban, hónapokig nem volt rá érdeklődés. Mindnyájan tudják, hogy az ingatlanok iránti érdeklődés a tavaszi időszakban jelentkezik. Ezt érezték most is. Gyakorlatilag a folyamatában az úr volt itt hamarabb, megnézte az ingatlant, akkor ő tett ajánlatot, amely ajánlat azóta már lényegesen módosult. A hölgy később szintén volt itt, megnézte az ingatlant, ő is tett egy ajánlatot. Gyakorlatilag ebben a folyamatban volt az az álláspont, amikor a képviselő-testületnek a véleményét elküldték. A képviselő-testület állásfoglalására a hölgy reagált elsőként, és jelezte a vételi szándékát 7, 5 millió Ft-ra. Másnap érkezett a Radványi úr vételi ajánlata 7,7 millió Ft-ra. Amit alpolgármester úr mondott, hogy mindkét vevő, amikor megnézte az ingatlant, az

volt a benyomása, hogy komolyan érdeklődnek az ingatlan iránt. A hölgyek elsősorban érzelmi okok és a lányának való ajándékvétel céljából. Ahogy a beszélgetésből ki lehetett venni, a lánya művész beállítottságú, és az ingatlanba idegenforgalmat és alkotó tábort képzeltek bele. Azt szeretnék ott megvalósítani. Az úrnál ennyire egyértelműen nem derült ki a szándék, ő inkább a család részére venné. A szüleivel volt itt az ingatlant megtekinteni, és a szülei részéről hangzott el, hogy hidegkonyhai készítményekkel szeretnének foglalkozni. Egyik érzelmi okokból kötődik jobban az ingatlanhoz, a másik inkább gazdasági okokból. Az ingatlan fizikai állapotát mindenki ismeri. Mindkét ajánlattevő tisztában van azzal, hogy az ingatlan jelenlegi fizikai állapotában nem használható, és bontásra szoruló. Ennek ismeretében tették meg az ajánlatokat. A hölgy érdeklődött tegnap is, tájékoztatta arról, hogy ma fog a testület ülésezni. Tájékoztatta a hölgyet arról is, hogy van magasabb vételi ajánlat, mivel a hölgy a szakmában mozog, és ő ezt egyértelműen tudomásul vette, hogy van másik ajánlat. Azt is elmondta, hogy sajnálja, ő abba a folyamatban nem tud, és nem kíván többet adni az ingatlanért. Az, hogy licitáltassák az nem járható út. Van egy vételi ajánlat 7,5 millió Ft-ra, és van egy vételi ajánlat 7,7 millió Ft-ra.

Németh László, alpolgármester: Mégis úgy gondolja, hogy az etika úgy kívánja, hogy mindkét felet értesíteni kell arról, hogy van vételi lehetőség, legalábbis a hölgyet értesíteni kell, és írásban reagáljon, hogy ő 7,5 millió Ft-nál többet nem kíván adni érte. Ők is kényszerpályára kerülnek. De jelen pillanatban telefonos megbeszélés volt, és bárki bármikor letagadhat mindent, aminek nincs nyoma. Utána bármilyen jogi procedúra is lehet belőle adott szinten. Azt gondolja, hogy tájékoztatni kell a hölgyet írásban, hogy a képviselő-testület – mivel egy magasabb vételár is befutott – megváltoztatja azt az állásfoglalását. Amennyiben a hölgy többet nem kíván adni, akkor sajnálják, de a magasabb vételárért adják oda. Az már túllőne minden erkölcsi normán, hogy ha most azt mondanák, hogy a magasabb áron adják el, és nem adnak még egy esélyt a hölgynek. Bár ezt kinyilatkozta a hölgy, de kinyilatkozta azt is, hogy 7,3 millió Ft-nál nem ad többet. Úgy érzi erkölcsileg, hogy ha az úr nem adna 7,7 millió Ft-nál többet, de a hölgy megadná, akkor jómaga a hölgy felé tendálna, semmi másért nem, mert ő abban a szellemben volt első, amit a képviselő-testület döntése lefektetett.

Kiss János, képviselő: Az a véleménye, hogy a levelezgetéssel még szeptemberben is itt fognak tartani. Ha van rá lehetőség, akkor hívják meg mind a kettőt versenytárgyalásra. Itt egy az egyben el lehet dönteni, hogy ki tartja magasabb ideig fenn a kezét. Akkor nincs az, hogy levelezgetnek. Egyeztetni kell időpontot versenytárgyalásra, akkor nem húzódna tovább az ügy.

Németh László, alpolgármester: Azt, amit a képviselőtársa elmondott, az megegyezik az övével, csak a végrehajtása másra vonatkozik. Nem szabad, hogy azt döntsék, hogy a hölgyet kizárják a további lehetőségek közül. Ha úgy nyilatkozik, akkor egyértelmű a helyzet. Szerinte ez is járható út.

Kiss János, képviselő: Azzal ő is egyetért, ha egyforma ajánlat lenne, hogy a hölgy kapjon elsőbbséget. Az árajánlat tételkor ő reagált először. Szerinte ültessék le őket, és rövidebb időn belül pontot tudnak tenni a végére.

Keszleg Gyula, polgármester: Ez a folyamat úgy zajlik, hogy azonnal még nem jutnak a pénzükhöz, csak hosszú időszak után. Miután a képviselő-testület meghozza a döntését, hogy bármelyik irányba értékesíti, és születik egy adásvételi szerződés, ezt követően gyakorlatilag kell egy energetikai bizonyítványt beszerezni az épületre, ami az eladót terheli. Ez az energetikai bizonyítvány gyakorlatilag az 50 m² feletti ingatlanokra vonatkozik, függetlenül

attól, hogy ez az épület bontásra szorul, a jogszabály erre nem tesz kivételt. Másrészt az ingatlanra a Nemzeti Parknak bejegyzése van, az adásvételi szerződést meg kell küldeni, és a lemondó nyilatkozat után válik érvényes szerződéssé. Úgy tudja, hogy az állam elővásárlási jogát a Nemzeti Park gyakorolja. Kéri a kiegészítést.

Dr. Szabó Tímea, jegyző: Energetikai tanúsítvánnyal már mulasztásban vannak, mert már akkor meg kellett volna lennie, amikor meghirdették. Tehát azzal nem kellene kivárni a szerződés megkötését, hanem aziránt intézkedhetnének mielőbb. A Nemzeti Parknak azért van elővásárlási joga, mert természetvédelmi területen található az ingatlan. Ettől függetlenül, ha egy önkormányzat ingatlant értékesít, akkor a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg minden másról, bármilyen védelemtől függetlenül, a meghatározott kivételekkel, amibe ez az ingatlanértékesítés nem tartozik be. Ez a fajta jogosultságot az MNV Zrt. gyakorolja. Úgy gondolja, hogy mindkét szerv felé meg kell küldeni, mert két ok folytán van elővásárlási joga az államnak.

Németh László, alpolgármester: Az elővásárlási jog azt feltételezi, hogy szabhat árat a hatóság?

Dr. Szabó Tímea, jegyző: Alá nem mehet. Kell egy szerződés-tervezet, és a kérdés az, akarják-e megvenni ezért az árt.

Németh László, alpolgármester: Indokolja, hogy minél előbb legyen szerződés valamelyik vevővel, hogy minél előbb meg tudják tenni a szükséges lépéseket a két hatóság felé. Úgy gondolja, hogy ez felgyorsítja a helyzetet mind a két részről. Azért kell meghozni a döntést, mert abba az irányba még kell lépni. Amennyiben több vevő van, és van magasabb ajánlat, és nem teheti meg a testület, hogy az alacsonyabb vételi árért odaadja.

Keszler Gyula, polgármester: Jelzi, hogy a hölgy kijelentette, hogy nem tud többet adni.

Kiss János, képviselő: A múltkor is ráajánlott.

Keszler Gyula, polgármester: Az idő ketyeg. Ha belemennek a nyárba, akkor kevesebb lesz az érdeklődés.

Kiss János, képviselő: Ezért mondta azt, hogy hívják meg őket, és itt nyilatkozik mindkettő.

Dr. Szabó Tímea, jegyző: Ha tényleg nem akar érte többet adni, akkor teljesen felesleges. Azt gondolja, hogy a két megoldást elegyíteni kellene. Ha kap egy levelet e-mailen, az hamar odaér. Rövid határidőt adva neki nyilatkozzon, hogy hajlandó-e versenytárgyaláson részt venni.

Keszler Gyula, polgármester: Akkor abban egyetértenek, hogy gyakorlatilag a hölgyet tájékoztassák arról, hogy van az általa ajánlott vételárnál magasabb vételár, ezért hogy ne zárjuk ki a lehetőségéből.

Kiss János, képviselő: Javasolja, hogy írják le a levélben, hogy versenytárgyalás keretein belül kívánják értékesíteni, és hogy részt kíván-e benne venni. A versenytárgyalás időpontjáról rövid határidőn belül értesítjük. Ha azt írja vissza, hogy nem kíván részt venni, akkor onnantól kezdve az úrral megkötik a szerződést.

Hivatkozva arra is, hogy közvagyonról van szó.

Németh László, alpolgármester: Van magasabb vételi ajánlat, ezért 7,7 millió Ft-ról indul egy versenytárgyalás, kéri nyilatkozzon, hogy ebben a versenytárgyalásban részt kíván-e venni, vagy az általa megjelölt árnál nem ajánl többet, és lemond a vételi ajánlatáról ennek függvényében.

Keszler Gyula, polgármester: Ezt a szándéknyilatkozatát június 5-ig tegye meg. Kéri a jegyző asszonyt a határozati javaslat ismertetésére.

dr. Szabó Tímea, jegyző: Ismerteti a határozati javaslatot: A képviselő-testület elhatározza, hogy a korábbi álláspontját felülbírálván a magasabb ajánlatot benyújtónak kívánja az ingatlant értékesíteni, ennek érdekében versenytárgyalást kíván tartani. Elhatározza, hogy az ajánlatot tevő Urbán Esztert tájékoztatja arról, hogy érkezett magasabb ajánlat az általa benyújtottnál, és tekintettel arra, hogy nemzeti vagyonról van szó, így a testület nem adhatja alacsonyabb áron az ingatlant.

Keszler Gyula, polgármester: Az első bekezdés kivételével el tudná ezt fogadni, mert nem biztos kinyilvánítottuk, hogy neki kívánjuk értékesíteni, ez így nem biztos.

dr. Szabó Tímea, jegyző: Nem azt mondta, hogy az úrnak akarják eladni, hanem hogy a magasabb ajánlatot adónak. Jó akkor azt kihagyják.

Elhatározza, hogy az ajánlatot tevő Urbán Esztert tájékoztatja arról, hogy érkezett magasabb ajánlat az általa benyújtottnál, és tekintettel arra, hogy nemzeti vagyonról van szó, úgy látja a képviselő-testület, hogy nem adhatja alacsonyabb áron, ennek érdekében versenytárgyalást kíván tartani, és kéri, nyilatkozzon június 7-ig, hogy a versenytárgyaláson, ahol az induló ár 7,7 millió Ft, részt kíván-e venni.

Keszler Gyula, polgármester: Kérdezi, hogy az ismertetett határozati javaslattal kapcsolatban van-e kiegészíteni való?

Amennyiben nincs, aki a határozati javaslatot el tudja fogadni azzal, hogy a mai napon küldjék el a hölgynek, kézfeltartással szavazzon.

Mindszentkálai Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat, és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK

59/2015. (VI. 02.) HATÁROZATA

A Mindszentkálai, Kossuth u. 4. szám alatti ingatlanra érkezett vételi ajánlatokról

Mindszentkálai Község Önkormányzata Képviselő-testülete elhatározza, hogy az ajánlatot tevő Urbán Esztert tájékoztatja arról, hogy érkezett magasabb ajánlat az általa benyújtottnál, és tekintettel arra, hogy nemzeti vagyonról van szó, úgy látja a képviselő-testület, hogy nem adhatja alacsonyabb áron. Ennek érdekében versenytárgyalást kíván tartani, és kéri, nyilatkozzon 2015. június 7-éig, hogy a versenytárgyaláson, ahol az induló ár 7. 700.000 Ft, részt kíván-e venni.

Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az ajánlat benyújtóját tájékoztassa.

Felelős: Keszler Gyula, polgármester
Határidő: azonnal

Keszler Gyula, polgármester: Várja a hölgy reakcióját június 7-ig, azt követően döntenek az ingatlan eladásáról.

Kérdezi, hogy van-e más észrevétel, felvetni való a rendkívüli testületi üléssel kapcsolatban?

Miután egyéb kérdés, hozzászólás nem hangzott el Keszler Gyula, polgármester az ülést 8:05 órakor befejezettnek nyilvánította.

Kmft.

Keszler Gyula
polgármester

Dr. Szabó Tímea
jegyző