

Száma: 4778-18/2017.

Előkészítők: Kiss György közgazdasági
irodavezető és Kónya Brigitta vagyonszoport
vezető

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS a 4080 Hajdúnánás, Bartók Béla krt. 27. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Hajdúnánás Városi Önkormányzat kiemelt jelentőségű célként kezeli, hogy városunkban a befektetők megfelelő ipari területet találjanak munkahelyteremtő vállalkozásuk számára. Mint ismeretes, a GE Hungary Kft.-vel folyamatban vannak a tárgyalások a Tungsram telephellyel kapcsolatban, a Mártírok útja 14. szám alatti ingatlan pedig lassan „teltházassá” lesz, mivel több újonnan alapított vállalkozás jelezte Hajdúnánáson történő telephely alakítási szándékát.

Új lehetőségként merült fel a Bartók Béla krt. 27. szám alatt található ingatlan megvásárlása, melyről a tulajdonos, IP Ingatlan Ingatlanhasznosító Kft.-vel már az elmúlt évben megkezdtek tárgyalásokat.

Az ingatlan 2024 m² alapterületű, melynek kb. 50%-a beépített, azon az alábbi rendeltetésű helyiségekből álló épület áll: portásfülke, garázs, raktár, iroda, étkező, varroda, kazán, mosdó. Az épület elavult, jelentős felújításra szorul.

2016. decemberében a tárgyalások megkönnyítése érdekében értékbecslőt kértünk fel az ingatlan forgalmi értékének meghatározására, az ebben meghatározott érték 24.163 eFt, melyből 9.715 eFt a telek és 14.448 eFt az épületegyüttes. Ezt az árat az egyeztetések során sikerült 17.500 eFt + ÁFA összegre lealkudni. A szerződés megkötését követően 10% előleg megfizetéséhez ragaszkodik az eladó.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban Áfa tv.) 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése mentes az adó alól, azonban a 88. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján adókötelessé teheti a fenti termékértékesítést. A tárgyi ingatlan jelenlegi tulajdonosa élt ezzel a lehetőséggel, így az ingatlan megvásárlása esetén általános forgalmi adót kell fizetni, az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az adót a termék beszerzője, a szolgáltatás igénybevevője fizeti (fordított adózás).

Az adóalany az adó levonására jogosult abban a mértékben, amilyen mértékben a terméket, szolgáltatást adóköteles termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása érdekében használja. Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének l) pontja alapján az ingatlan bérbeadása mentes az adó alól, azonban a 88. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján adókötelessé teheti a fenti szolgáltatásnyújtást. Az önkormányzat adókötelessé tette az ingatlan bérbeadást (lakások kivételével). Amennyiben a tárgyi ingatlant adóköteles tevékenység (bérbeadás) érdekében használjuk, úgy jogosultak vagyunk az adó levonására.

A 17.500 vételárhoz, 5% önerő figyelembevételével, javaslom 16.625 eFt összegű hosszúlejáratú fejlesztési hitel felvételét javaslom az OTP Bank Nyrt.-től az alábbiak szerinti főbb feltételekkel:

- a hitel futamideje: 20 év;
- türelmi idő: 2 év;
- rendelkezésre tartási idő: 2 év;
- a hitel fedezete:

- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 84. § (4) bekezdése alapján figyelembe vehető bevételek engedményezése a hitel futamideje alatt a hitel és járulékaik erejéig;
- az OTP Bank Nyrt. javára 16.625 eFt hitel és járulékaik erejéig alapított jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom a Hajdúnánás belterület 4981 helyrajzi számú ingatlanra.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény alapján a hitelhez a Kormány előzetes hozzájárulása szükséges. Az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011. (XII. 30.) Kormányrendelet 3. § (1) bekezdése szerinti adatszolgáltatási kötelezettségnek, a jogszabályban előírt határidőig (2017. március 16.) eleget tettünk, a költségvetési rendeletben meghatározott összeggel, az 5. § (1) bekezdése szerint kérelmet kell benyújtunk az adósságot keletkeztető ügyletkez történő előzetes Kormány hozzájárulás iránt.

Az önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 3/2017. (II. 23.) Önkormányzati Rendelet az ingatlan vásárlására 20.000 eFt kiadási előirányzatot és e mellett 19.000 eFt hitelbevételt tartalmaz, így szükségessé válik a rendelet fentieknek megfelelő módosítása.

A fentiek értelmében előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy meg kívánja vásárolni az IP Ingatlan Ingatlanhasznosító Kft. (1044 Budapest, Óradna u. 9. szám) tulajdonában álló hajdúnánási 4981 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bartók Béla körút 27. szám alatti 2024 m² alapterületű ingatlant 17.500 eFt + ÁFA vételáron. A képviselő-testület az ingatlant bérbeadás útján kívánja hasznosítani.

A képviselő-testület az ingatlan megvásárlásához, 5% önerő mellett, 16.625 eFt, azaz Tizenhatmillió-hatszázhuszonöt ezer forint összegű hosszú lejáratú fejlesztési hitel felvételét határozza el a számlavezető OTP Bank Nyrt.-től az alábbiak szerinti főbb feltételekkel:

- a hitel futamideje: 20 év;
- türelmi idő: 2 év;
- rendelkezésre tartási idő: 1 év;
- a hitel fedezete:
 - az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 84. § (4) bekezdése alapján figyelembe vehető bevételek engedményezése a hitel futamideje alatt a hitel és járulékaik erejéig;
 - az OTP Bank Nyrt. javára a 16.625 eFt hitel és járulékaik erejéig alapított jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom a Hajdúnánás belterület 4981 helyrajzi számú ingatlanra.

A képviselő-testület hozzájárul az OTP Bank Nyrt. javára a hitel és járulékaik erejéig alapított jelzálogjog bejegyzéséhez az önkormányzat tulajdonába kerülő Hajdúnánás, Bartók Béla krt. 27. szám alatti 4981 helyrajzi számú ingatlanra.

A képviselő-testület kötelezettséget vállal a hitel és járulékaik megfizetésére és ezen kötelezettséget a hitel futamideje alatti éves költségvetésekbe betervezi.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény, valamint az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011. (XII. 30.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdése szerint nyújtson be kérelmet az adósságot keletkeztető ügyletkez a Kormány részéről történő előzetes hozzájárulás iránt.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert az önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 3/2017. (II. 23.) Önkormányzati Rendelet a határozatban foglaltak szerinti módosítására.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a mellékelt adásvételi szerződés megkötésére.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert és az önkormányzat szabályzatai szerinti pénzügyi ellenjegyzőt, hogy a hitelintézettel a hitelszerződést kösse meg.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2017. április 15. - az adás-vételi szerződés megkötésére
2017. április 30. - a költségvetési rendelet módosítására
2017. május 15. - az előzetes hozzájárulás megkérése
2017. július 31. - a hitelszerződés megkötésére

Hajdúnánás, 2017. március 22.

Szólláth Tibor
polgármester