



17/R/2023.

Jegyzőkönyv

Készült: Mezőhegyes Város Képviselő-testülete 2023. december 18. napján – 10⁰⁰ órai kezdettel – a Polgármesteri Hivatal Ruisz Ferenc kistanácskozájában megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

Az ülésen megjelentek: Pap István Tibor polgármester, Jeszenka Zoltán alpolgármester, Hegedűs Béla Tibor, Kovács István, Kracsmeri Tibor, Tarkó Gábor és Uj Zoltán képviselők

Távolmaradását bejelentette: Fekete Attila és Magyar Tibor képviselők

Tanácskozási joggal megjelentek: dr. Szabados Éva aljegyző, Laurinyeczné Hurguly Éva pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető

Pap István Tibor polgármester: Köszöntötte a Képviselő-testület tagjait, az alpolgármester urat, az aljegyző hölgyet, a Polgármesteri Hivatal munkatársait. Megállapította, hogy a Képviselő-testület 6 fővel határozatképes, az ülést megnyitotta. Fekete Attila és Magyar Tibor képviselő urak jelezték távolmaradásukat. Uj Zoltán képviselő később érkezik az ülésre. A testület megkapta a meghívót, az abban szereplő egy napirendet kéri megtárgyalni, melyet szóban ad elő. Ez alapján javaslatot tett a nyílt ülés napirendjére:

- 1) A MOLONIT Kft-vel kötendő adásvételi szerződésről (szóban)

Pap István Tibor polgármester: Kéri, akinek más javaslata, módosító indítványa van a napirendeket illetően, tegye meg. Mivel más javaslat, indítvány nem volt, kéri, aki a javasolt napirenddel egyetért, kézfelnyújtással jelezze.

A döntéshozatalban résztvevő képviselők száma 6 fő.

A Képviselő-testület 6 szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a javasolt napirendet elfogadta.

1. napirendi pont: A MOLONIT Kft-vel kötendő adásvételi szerződésről (szóban)

Pap István Tibor polgármester: A MOLONIT Kft.-vel a múlt héten tárgyalt a testület korábbi döntése nyomán, mely értelmében 25.500.000,-Ft-ért meg kívánják venni a Mezőhegyes, Battonyai út 22. szám alatti, 801/4 hrsz-ú, „kivett telephely” művelési ágú, 8.222 m² területű ingatlan a Kft.-től. A Kft. a jelenlegi bérlővel 2023. november 30. napjával felmondta a bérleti szerződést, így jelenleg a bérlő jogcím nélkül tartózkodik az ingatlanban. Az ügyvezető azt gondolta, hogy ez a tranzakció ÁFA-mentes, de a NAV tájékoztatása alapján valakinek akkor is fizetnie kell ÁFA-t, ha nulla ÁFA-s ügyletként tüntetik fel, vagy az eladó fizeti meg, vagy a vevő.

Uj Zoltán képviselő 10:03 órakor megérkezett az ülésre. A döntéshozatalban résztvevő képviselők száma 7 fő.

Pap István Tibor polgármester: A nullás ÁFA nem helytálló tehát ebben az ügyletben. Az ingatlan megszerzésével járó adó mintegy 6,8 millió Ft összegű, amelyet az egyik félnek meg kell fizetnie. Mivel neki, mint polgármesternek nem volt felhatalmazása a testületi határozatban megállapított összegnél magasabb összegű adásvételi szerződést aláírni, így kérte az eladó türelmét. Az volt az ötlete, hogy felezzék el az ÁFA összegét, de a Kft. ügyvezetője ebbe nem ment bele. Ezután bruttó 30 millió Ft összegű vételárat próbált kialakítani, de az ügyvezető arra is nemet mondott. A tulajdonostársával is egyeztetett, és a vételár maradt 25,5 millió Ft plusz ÁFA. Három lehetőségük maradt: vagy megveszi a testület mintegy 32 millió Ft-ért az ingatlan, mivel sajnos ÁFA visszaigénylésre nem jogosult, vagy elállnak az üzlettől azzal, hogy nem ér ennyit az ingatlan, vagy továbbra is próbálnak alkudni a vételárból. Utóbbi esetben viszont a tulaj meg fogja hirdetni nyilvánosan az ingatlan. A bérlő 20-21 millió Ft vételárat ajánlott érte, de nem tudtak megegyezni. Nem tudhatják, hogy az eladó talál-e más jelentkezőt az ingatlan megvételére. Azt is megtehetik, hogy az önkormányzat is rendel az ingatlanra egy értékbecslést, hátha az alku pozíciót teremtené az eladóval. Az eladó viszont így sem köteles lejjebb vinni az árat, lehet ez esetben is fenntartaná azt. Az önkormányzat anyagi lehetőségei megengedik az ingatlan megvételét a magasabb vételáron is. A vételár immár a 2024. évi költségvetést fogja terhelni.

Hegedűs Béla Tibor képviselő: Ő úgy emlékezett, hogy az előző értékbecslés is bruttó összegről szólt.

Laurinyeczné Hurguly Éva pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető: Sajnos nem.

Pap István Tibor polgármester: Az előző értékbecslés úgy fogalmazott, hogy az ÁFA összege nem szerepel benne. Az értékbecslőnek azt nem kell tudnia, hogy az ingatlan megszerzése a felekre nézve ÁFA köteles-e vagy sem.

Laurinyeczné Hurguly Éva pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető: Ezt hívják fordított ÁFA-s ügyletnek. Nem az eladónak fizeti ki a vevő, hanem közvetlenül a NAV felé. De attól sajnos ki kell fizetni. Ezt nem tudta az ügyvezető.

Uj Zoltán képviselő: Szerinte 32 millió Ft-ért is jó vétel az ingatlan. 30 millió Ft-ból egy raktárt sem tudnának felépíteni az MSE sportpályára. Ő ismeri az eladót, szerinte nem fog engedni a vételárból. Az az ingatlan megéri ezt az árat is. Azt azért leszögezi, hogy szerinte sem szimpatikus hozzáállás, hogy semmit nem enged az árból. A bruttó 30 millió Ft-os ajánlat akár el is fogadhatta volna a tulaj. Nem igen fog másnak kelleni ez a telephely Mezőhegyesen, nincs rá kereslet. Aki megengedhetné magának, annak meg már van sajátja. Jobb lett volna a ménesbirtoki építészetet megszerezni vagy a KTSZ-t, de azokra nincs esély és még drágábbak lettek volna.

Tarkó Gábor képviselő: Az eladó még azt a félmillió forintot sem akarta elengedni a vételárból. Szerinte felesleges másik értékbecslést rendelni, ha kell a testületnek az ingatlan, vigyék meg ennyiért. Az eladó nem fogja odaadni 30 millió Ft-ért.

Pap István Tibor polgármester: Igen, az eladó is így nyilatkozott, hogy 25,5 millió Ft plusz ÁFA az egyetlen és végső ajánlata.

Tarkó Gábor képviselő: Az önkormányzatnak vagyonszerzési illetéket is kell fizetnie? Az is komoly összeg, ha igen.

Laurinyeczne Hurguly Éva pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető: Szerencsére azt nem, mert az önkormányzat alanyi illetékmentes.

Hegedűs Béla Tibor képviselő: Szerinte vegyék meg a telephelyet 32 millió Ft-ért is.

Kovács István képviselő: Szerinte is. Mi lesz a volt bérlő sorsa?

Pap István Tibor polgármester: Az önkormányzat át akarta venni a bérleti szerződést is, de így nem tudja, hogy az fel lett mondva. Dr. Varga Imre ügyvéd szerint ezt mind bele kell írni az adásvételi szerződésbe. A tervezetbe már bele is került, de ez így nem korrekt, így tárgyalni fognak a ZS-DRÓN Kft-vel.

Hegedűs Béla Tibor képviselő: Az ingatlan megvétele befektetésnek is jó.

Uj Zoltán képviselő: Igen, csak a hangár és a mérlegház is megérne ennyi pénzt. Kőkerítés is van.

Pap István Tibor polgármester: Egyetért. Az ár nem irreális, csak az eljárás nem volt korrekt.

Uj Zoltán képviselő: Többen meg akarták már venni a telephelyet, de senkivel nem tudott megegyezni az eladó.

Pap István Tibor polgármester: Ha marad a bérlő, akkor bérleti díjat is szedhetnek egy ideig.

Krcsméri Tibor képviselő: A bérlőnek nincs tartozása a tulaj felé, de ez fordítva sajnos nem igaz. Ezt a helyzetet jogilag rendezni kell.

Pap István Tibor polgármester: Sajnos több olyan beruházást, átalakítást is végzett a bérlő, melyekre nem kért előzetes írásos engedélyt a tulajtól, holott kellett volna. Ezért azok értékét nem ismeri el az eladó. Ezt azonban nekik kell rendezniük egymás között. Az önkormányzat csakis per-, teher- és igénymentesen vásárolja meg az ingatlant. Ő javasolta a bérlőnek, hogy írásban tegyen jogi lépéseket az eladóval szemben, de nem tett. Az önkormányzat az adott állapotában veszi meg az ingatlant, a megadott vételárért. Az már a MOLONIT Kft. gondja lesz, ha a bérlő utólag mégis beperli.

Krcsméri Tibor képviselő: Ha a bérlő egyelőre marad az ingatlanban, attól az önkormányzat már használhatja?

Pap István Tibor polgármester: Ez megegyezés kérdése.

Kovács István képviselő: Kérhetnének egy közös nyilatkozatot a tulajtól és a volt bérlőtől, hogy rendezik vitás ügyeiket egymással.

Uj Zoltán képviselő: Az önkormányzat jelenleg nem áll jogviszonyban a volt bérlővel. Azonban bérlővel együtt is lehet ingatlant vásárolni, ez nem akadály a adásvételnek.

Pap István Tibor polgármester: Kár volt a tulajnak felmondania a bérleti szerződést, az önkormányzat átvette volna a bérlőt. Káruk nem származhat belőle, de ez így inkorrekt eljárás volt. Mindazonáltal a volt bérlőt is tájékoztatta, hogy az önkormányzat nem bérbeadási céllal veszi meg az ingatlant, hanem saját hasznosításra. A ZS-DRÓN Kft. már vett is másik ingatlant,

nem terveznek sokáig maradni. A MOLONIT Kft. a sárközi betonlapokból álló készlete egy részét is benn akarja hagyni tárolásra az ingatlanban jövő júniusig, de ő ezt problémásnak érzi, hiszen azt sem tudhatják, kié a készlet valójában.

Uj Zoltán képviselő: A sárközi betonlapok értékesek, azokat bele lehetne alkudni a vételárba, egy próbát megér.

Krcsméri Tibor képviselő: Ez jó ötlet. Mindemellett javasolja a 32 millió Ft-os vételár elfogadását is.

Uj Zoltán képviselő: Ő alkudozna még, mert a tulajnak sürgős az eladás, nem az önkormányzatnak.

Laurinyeczne Hurguly Éva pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető: Egyetért.

Hegedűs Béla Tibor képviselő: Az eladó szerint nem fog engedni, és a betonlapokat sem fogja odaadni, de tény, hogy eddig is eladó volt a telephely, és nem jelentkezett más érte.

Tarkó Gábor képviselő: Azonban, ha most interneten is meghirdeti, az már más helyzet lenne, és lehet rá érdeklődő.

Uj Zoltán képviselő: Nem könnyű egy ilyen telephelyet eladni 30 millió Ft-ért.

Jeszenka Zoltán alpolgármester: Ő megvenné ennyiért is, tisztázott jogviszonyok mellett persze. Ehhez hasonló telephely drágábban kelt el a közelmúltban. Ez jó vétel, és ő élne vele az új feltételek mellett is.

Tarkó Gábor képviselő: A betonlapokat megpróbálhatják belealkudni az árba, és úgy ő is javasolja az ingatlan megvételét.

Pap István Tibor polgármester: Kéri, akinek további kérdése, észrevétele, más javaslata van, tegye meg. Mivel további kérdés, észrevétel, más javaslat nem volt, kéri, aki egyetért azzal, hogy a Képviselő-testület testület a 198/2023. (XI. 29.) Kt. számú határozatát az alábbiak szerint módosítsa: „Mezőhegyes Város Képviselő-testülete úgy határozott, hogy elfogadva a MOLONIT Kft. (5800 Mezőkovácsháza, Hunyadi u. 2/A. ügyvezető Szakál Károly) eladási ajánlatát, megvásárolja a Mezőhegyes, Battonyai út 22. szám alatti, 801/4 hrsz-ú, „kivett telephely” művelési ágú, 8.222 m² területű ingatlant. Az ingatlan vételára 25.500.000,-Ft + Áfa, azaz bruttó 32.385.000,-Ft. Az önkormányzat a fenti áron az ingatlant csakis per-, teher- és igénymentesen vásárolja meg, ennek érdekében a testület kéri, hogy a volt bérlővel, a ZS-DRÓN Kft-vel kötött írásbeli megállapodást a felek közötti elszámolásról a MOLONIT Kft. az adásvételi szerződés aláírása előtt mutassa be. A testület kéri, hogy a telepen lévő sárközi lapokat a tulaj szállítsa el vagy adja tulajdonába. Az Önkormányzat az ingatlannyilvántartási térképen nem, vagy nem valós méretben szereplő – 10 évnél régebben létesült - épületek esetében magára vállalja az ingatlannyilvántartási feltüntetés érdekében az épületek fennmaradási engedélyeztetésével kapcsolatos feladatokat, költségeket. Az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos költségek az Önkormányzatot terhelik. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.”, kézfelnyújtással jelezze.

A döntéshozatalban résztvevő képviselők száma 7 fő.

A Képviselő-testület 7 szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül a javaslatot elfogadta, és az alábbi határozatot hozta. A határozatot a polgármester kihirdette:

231/2023. (XII. 18.) Kt. számú határozat
A Mezőhegyes, Battonyai út 22. szám alatti ingatlan megvétele II.

Mezőhegyes Város Képviselő-testülete a 198/2023. (XI. 29.) Kt. számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Mezőhegyes Város Képviselő-testülete úgy határozott, hogy elfogadva a MOLONIT Kft. (5800 Mezőkovácsháza, Hunyadi u. 2/A. ügyvezető Szakál Károly) eladási ajánlatát, megvásárolja a Mezőhegyes, Battonyai út 22. szám alatti, 801/4 hrsz-ú, „kivett telephely” művelési ágú, 8.222 m² területű ingatlant. Az ingatlan vételára 25.500.000,-Ft + Áfa, azaz bruttó 32.385.000,-Ft.

Az önkormányzat a fenti áron az ingatlant csakis per-, teher- és igénymentesen vásárolja meg, ennek érdekében a testület kéri, hogy a volt bérlővel, a ZS-DRÓN Kft-vel kötött írásbeli megállapodást a felek közötti elszámolásról a MOLONIT Kft. az adásvételi szerződés aláírása előtt mutassa be.

A testület kéri, hogy a telepen lévő sárközi lapokat a tulaj szállítsa el vagy adja tulajdonába. Az Önkormányzat az ingatlannyilvántartási térképen nem, vagy nem valós méretben szereplő – 10 évnél régebben létesült - épületek esetében magára vállalja az ingatlannyilvántartási feltüntetés érdekében az épületek fennmaradási engedélyeztetésével kapcsolatos feladatokat, költségeket.

Az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos költségek az Önkormányzatot terhelik. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.”


Felelős: Pap István Tibor polgármester

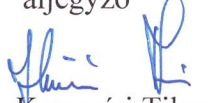
Határidő: folyamatos

Pap István Tibor polgármester: Kérdezi, van-e egyéb kérdés, észrevétel, bejelentés. Egyéb kérdés, észrevétel, bejelentés nem hangzott el. Jegyzőkönyv hitelesítőknak felkérte Kovács István és Krösméri Tibor képviselőket. Megköszönte a Képviselő-testület munkáját, a Polgármesteri Hivatal munkatársainak segítő közreműködését és az ülést – 10⁴⁰ óraker – berekesztette.


Pap István Tibor
polgármester


Kovács István
képviselő


Dr. Szabados Éva
aljegyző


Krösméri Tibor
képviselő

jegyzőkönyv-hitelesítők



17/Z/2023.

Jelenléti ív

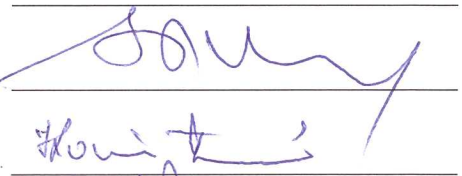
Készült Mezőhegyes Város Képviselő-testülete 2023. december 18. napján megtartott rendkívüli nyílt ülésén megjelentekről

Páp István Tibor polgármester



Jeszenka Zoltán alpolgármester

Fekete Attila képviselő



Hegedűs Béla Tibor képviselő

Kovács István képviselő



Kresméri Tibor képviselő

Magyar Tibor képviselő



Tarkó Gábor képviselő

Uj Zoltán képviselő



Mitykó Zsolt társadalmi kapcsolatok, kommunikáció és kultúráért felelős alpolgármester





Mezőhegyes Város Képviselő-testülete
Mezőhegyes, Kozma Ferenc utca 22. 5820

17/R/2023.

Jelenléti ív

Készült Mezőhegyes Város Képviselő-testülete 2023. december 18. napján megtartott nyílt ülésén megjelentekről

Tanácskozási joggal megjelentek:

Szentmihályi Ferenc jegyző

Dr. Szabados Éva aljegyző

Laurinyeczne Hurguly Éva pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető

Zsigmond Mónika adóügyi csoportvezető

Karsai Sándor műszaki-városfejlesztési csoportvezető

Izsák Krisztina igazgatási csoportvezető

Meghívott:

Dr. Takács Árpád főispán
Békés Vármegyei Kormányhivatal

Béni Attila hivatalvezető, Békés Vármegyei Kormányhivatal
Mezőkovácsházai Járási Hivatala

Erdős Norbert országgyűlési képviselő

Verébné Sulyok Éva intézményvezető
József Attila Általános Művelődési Központ

Hozzájárulok, hogy hozzászólásom a jegyzőkönyvben szerepeljen:



Polgármestertől
Mezőhegyes, Kozma Ferenc utca 22. 5820

17/R/2023.

MEGHÍVÓ

Mezőhegyes Város Képviselő-testülete **2023. december 18.-án 10⁰⁰ órai kezdettel** rendkívüli testületi ülést tart, melyre tisztelettel meghívom.

Ülés helye: **Mezőhegyesi Polgármesteri Hivatal Kozma Ferenc Díszterme**

Napirenden:

- 1) A MOLONIT Kft-vel kötendő adásvételi szerződésről (szóban)

Mezőhegyes, 2023. december 14.



Pap István Tibor
polgármester

