



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének 212/2020. (V. 06.) számú határozata

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Nagykánizsa Megyei Jogú Város Polgármestereként Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 107. §-ban, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 25. § (6) bekezdésében rögzített hatáskörében eljárva

döntök

arról, hogy a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokat érintő elővásárlási jogról szóló 2/1999. (I. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 4.§ (9) bekezdése szerint a Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottságára ruházott hatáskört gyakorlom és Nagykánizsa belterület 4079/3 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanra 9.950.000,- Ft vételáron, valamint a Nagykánizsa belterület 4079/7 hrsz-ú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megjelölésű ingatlanra 50.000,- Ft vételáron, Fitos Judit eladó és Gajdán Sándorné vevő között 2020. március 11. napján létrejött adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel a Nagykánizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog gyakorlásáról lemondok.

A döntés az Möt. 132. § (2) és (3) bekezdése alapján törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.

Indokolás

A Kormány a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2020. március 11-én 15.00 órától veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése szerint „*Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.*”

A Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester jogosult valamennyi közgyűlési hatáskört, beleértve a közgyűlés szerveire átruházott feladat- és hatáskörgyakorlást is veszélyhelyzet esetén az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében gyakorolni.



Az Möt. 107. §-a úgy rendelkezik, hogy „A helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.”

Az Ör. 4. § (9) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntést a költségvetési rendeletben erre a célra rendelkezésre álló fedezet esetén legfeljebb nettó 40.000.000,-Ft egyedi forgalmi értékű ingatlanok esetén Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottsága véleménye alapján a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság, 40.000.000,-Ft egyedi forgalmi érték felett, valamint a költségvetési rendeletben erre a célra rendelkezésre álló fedezet hiányában Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése hozza meg.”

Az Ör. 4. § (6) bekezdése szerint: „Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan tulajdonosa az ingatlan értékesítése előtt köteles a harmadik személytől eredő vételi ajánlatot az Önkormányzathoz intézett írásbeli nyilatkozatában teljes terjedelmében (ingatlan/ingatlanrész helyrajzi szám és cím szerinti megjelölése, a vevő neve és lakcíme, az ingatlan/ingatlanrész vételára, a vételár fizetés feltételei, az ingatlan lényeges tulajdonságai, az ingatlanra vonatkozó jogok és tények) közölni.”

Az Ör. 4. § (10) bekezdése szerint: „Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a döntést az ingatlantulajdonossal az Étv. 25. § (6) bekezdésében meghatározott határidőn belül közölni kell.”

Az önkormányzat 2014-ben jegyeztetett be az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) alapján településrendezési célú elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba azon ingatlanra, melyből az adásvétellel érintett ingatlanok kialakultak. A megosztás során a bejegyzett elővásárlási jogot valamennyi kialakuló ingatlanra továbbjegyezték, így a fent megjelölt ingatlanrészek elidegenítése során az önkormányzatot jelenleg elővásárlási jog illeti meg.

Az Étv. 25.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint: „Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti”, azaz az Önkormányzatnak 60 napja van az elővásárlási jog gyakorlására.

A Kat. 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének (a fővárosi, megyei közgyűlésnek) feladat- és hatáskörét a polgármester (a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke) gyakorolja, mely alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének az Möt. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testületnek pedig veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre, csak a polgármesternek.

Gajdán Sándorné vevő március 11. napján kelt megkeresésében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy Fitos Judit eladóval az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett 4079/3 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlant érintően 9.950.000,- Ft vételáron és 4079/7 hrsz-ú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megjelölésű ingatlanban fennálló ½ tulajdoni illetőségéből 1/4 tulajdoni hányadot érintően 50.000,-Ft vételáron adásvételi szerződést kötöttek. Egy hónappal később kelt levelében az adásvételről Fitos Judit eladó is tájékoztatta az Önkormányzatot.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok a palini városrészben találhatóak, azok a hatályos szabályozási terv szerint „Lke-1”, azaz kertvárosias lakóövezetként kerültek besorolásra.

A hatályos szabályozási tervkivonaton nincs olyan városfejlesztési elképzelés jelölve, amelynek megvalósítása érdekében indokolt lenne a jövőben az elővásárlási jog fenntartása, továbbá az érintett ingatlanok Nagykanizsa Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája alapján sem kerültek megjelölésre egyik akcióterületen sem.



A 4079/3 hrsz-ú, 1221 m2 alapterületű ingatlan bruttó 9.950.000,-Ft vételáron, bruttó 8149,-Ft/m2 fajlagos áron történő, a 4079/7 hrsz-ú ingatlan 107,25 m2 alapterületű részének bruttó 50.000,-Ft vételáron, azaz az elővásárlási joggal érintett ingatlanrészek mindösszesen 10.000.000,- Ft vételáron történő megvásárlását a 2020. évi költségvetés 1/14. mellékletében elővásárlási jog gyakorlásával megszerzendő ingatlanok gyakorlására elkülönített 10.000.000,-Ft biztosíthatná, így a döntés a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozna.

A bizottságok alapvetően a Közgyűlés által átruházott hatáskört gyakorolnak, így a Kat. 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben ezekben a kérdésekben is a polgármester dönt.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatásköreit a polgármesternek az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolnia úgy, hogy döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményének.

A Településfejlesztési Koncepcióban és Integrált Településfejlesztési Stratégiában megjelölt településfejlesztési cél, valamint a szabályozási tervben megjelölt településrendezési célok hiányára, valamint a rendelkezésre álló költségvetési források koronavírus járvánnyal összefüggésben levő felhasználásának fokozottan jelentkező igényére, ebből adódóan pedig a tartalékok kivételes felhasználására vonatkozó szükségszerű helyzetre figyelemmel nem indokolt a 4079/3 hrsz-ú, 1221 m2 alapterületű ingatlan bruttó 9.950.000,-Ft vételáron, bruttó 8149,-Ft/m2 fajlagos áron történő, a 4079/7 hrsz-ú ingatlan 107,25 m2 alapterületű részének bruttó 50.000,-Ft vételáron, bruttó 466,-Ft/m2 fajlagos áron történő megvásárlása, a településrendezési célokkal alá nem támasztható ingatlanvásárlásáról szóló döntés meghozatala nem lenne az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő szükséges és arányos döntés.

A fentiek alapján az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban az elővásárlási jog gyakorlásának mellőzéséről döntöttem.

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a, az Étv. 25. § (6) bekezdése, valamint az Ör. 4.§ (9) bekezdése.

Nagykanizsa, 2020. május 06.



Balogh László
Balogh László
polgármester

