



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2115/2020. (XII. 01.) számú határozata

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 03.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestereként Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-ában rögzített hatáskörében eljárva

döntök

arról, hogy 8800 Nagykanizsa, Bajza u. 9. szám alatt található, nagykanizsai belterületi 2478/2 hrsz-ú, kivett beépített terület és lakóház, udvar megjelölésű, 448 m² alapterületű ingatlanban Putics Tibor (8831 Nagykanizsa, Pityer u. 22.) tulajdonostársat megillető ½ tulajdoni illetőség, valamint a 2478/2 hrsz-ú ingatlanon található, Putics Tibor tulajdonostárs kizárólagos tulajdonában álló nagykanizsai belterületi 2478/2/A hrsz-ú, 21 m² alapterületű garázs-ingatlan Petrovác Tamás (8800 Nagykanizsa, Bajza u. 13. 2. a.) által – mindösszesen 9.800.000,-Ft egybefoglalt vételáron – történő megvásárlásával összefüggésben Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatát a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján tulajdonostársként megillető elővásárlási jog gyakorlásáról lemondok.

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

Indokolás

A Kormány a 478/2020. (XI. 03.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2020. november 4-től 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.

Putics Tibor tulajdonostárs az Önkormányzathoz 2020.11.17. napján érkezett megkeresésében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy Petrovác Tamás összesen 9.800.000,-Ft egybefoglalt



vételáron vételi ajánlatot tett a Nagykanizsa belterület 2478/2 hrsz-ú – kivett beépített terület és lakóház, udvar – ingatlanban fennálló ½ tulajdoni illetőségére és az azon található 2478/2/A hrsz-ú 21 m2 területű garázs-ingatlanra együttesen, mely összeget az adásvételi szerződés megkötésének napján egy összegben vállal megfizetni. A vételár egybefoglalását az indokolja, hogy a garázs csak a 2478/2 hrsz ingatlanon át közelíthető meg. Putics Tibor a megkereséséhez csatolta az ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt vételi ajánlatot, aminek záradéka alapján az ajánlat részéről elfogadott.

Putics Tibor 15 napot adott a nyilatkozat megtételére, így a döntéshozatal a 2020.11.17. napján történt átvételre figyelemmel legkésőbb 2020.12.02. napján esedékes.

Az önkormányzat, mint a 2478/2 hrsz-ú ingatlan ½ részének tulajdonosa a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján tulajdonostársként jogosult elővásárlásra a harmadik személlyel szemben.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok 8800 Nagykanizsa, Bajza u. 9. szám alatt találhatók. A 2478/2 hrsz kivett beépített terület és lakóház, udvar megjelölésű 448 m2 ingatlan tulajdonosa 4/8 - 4/8 arányban Putics Tibor és Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata. A tulajdonostársak megállapodtak az ingatlan használatában, mely megállapodáshoz vázrajzot is csatoltak. A megállapodás szerint az ingatlan 116 m2 része közös használatban van, a lakóház 65 m2 alapterületű utcafronti részét (lakás) és az udvar hátsó 101 m2 részét (melyen a garázs is áll) Putics Tibor használja, az épület 64 m2 alapterületű részét (lakás) és az udvar további hátsó 102 m2 részét az Önkormányzat használja. A 2478/2/A hrsz-ú 21 m2 területű garázs Putics Tibor kizárólagos tulajdona.

Az önkormányzati ingatlanrész kezelője a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., az érintett részt bérletként hasznosítja.

Az Mötv. 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 Mötv. 41. § (3) bekezdése szerint: „Önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.”

Az Mötv. 41. § (4) bekezdése alapján: „A képviselő-testület – e törvényben meghatározott kivételekkel – hatásköreit a polgármesterre, a bizottságára, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.”

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) 25. § (1) bekezdése 11. pontja alapján a Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága hatáskörébe tartozik az elővásárlási jog gyakorlása – értékhatar nélkül – a költségvetési előirányzat rendelkezésre állása esetén forgalmi értéken.

A 2478/2 hrsz-ú – kivett beépített terület és lakóház, udvar – ingatlanban fennálló ½ tulajdoni illetőség és az azon található 2478/2/A hrsz-ú 21 m2 területű garázs-ingatlan 9.800.000,-Ft egybefoglalt vételáron történő megvásárlására a 2020. évi költségvetésben elegendő elkülönített forrás nem áll rendelkezésre.

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos, az Mötv. 107. §-ból eredő hatáskörét a Közgyűlés kizárólag a fedezet rendelkezésre állása esetére ruházta át a Közgyűlés bizottságára, melyre figyelemmel az ügyben a döntés a Közgyűlés hatáskörében van.



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 Mötv. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testületnek pedig veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre, csak a polgármesternek.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatáskörök 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 hatályos szabályozási tervkivonaton nincs olyan városfejlesztési elképzelés jelölve, amelynek megvalósítása érdekében indokolt lenne az elővásárlási jog gyakorlása, továbbá az érintett ingatlanok Nagykanizsa Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája alapján sem kerültek megjelölésre egyik akcióterületen sem.

A Vg. Zrt. sem javasolta az elővásárlási jog gyakorlását figyelemmel, arra, hogy a régi építésű ház műszaki állapota közepesnek mondható, az ingatlan ugyan belvárosi, de méreténél és ikerház jellegénél fogva nem alkalmas a város számára fontos tevékenységet végző „VIP” szakembereknek történő bérbeadásra, a hasonló méretű, korú, állapotú lakások minőségi felújítása több millió forint, amire – ha az NKVG Zrt. kapná meg az üzemeltetés jogát – most nincs (betervezett) fedezete, továbbá figyelemmel kísérve a koronavírus okozta járványhelyzet országos és helyi következményeit, a vásárlás pillanatnyilag más fontos területről vonna el pénzügyi forrásokat.

A fentiek alapján, különös tekintettel a lakó-ingatlan közepes műszaki állapotára, azon adottságára, hogy méreténél és ikerház jellegénél fogva nem alkalmas a város számára fontos tevékenységet végző szakembereknek történő bérbeadásra, továbbá arra, hogy a Településfejlesztési Konceptióban és Integrált Településfejlesztési Stratégiában megjelölt településfejlesztési cél, valamint a szabályozási tervben megjelölt településrendezési célok az ingatlant nem érintik, valamint a rendelkezésre álló költségvetési források koronavírus járvánnyal összefüggésben levő felhasználásának fokozottan jelentkező igényére, ebből adódóan a tartalékok kivételes felhasználására vonatkozó szükségszerű helyzetre figyelemmel nem indokolt, illetve az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás, szükségesség és arányosság elvével nem lenne összhangban a 2478/2 hrsz-ú – kivett beépített terület és lakóház, udvar – ingatlanban fennálló 1/2 tulajdoni illetőség és a 2478/2 hrsz-ú ingatlanon található 2478/2/A hrsz-ú 21 m² területű garázs-ingatlan 9.800.000,-Ft egybefoglalt vételáron történő megvásárlása.

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

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a.

Nagykanizsa, 2020. december 01.



Balogh László
Balogh László
polgármester

