



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének 211/2021. (II. 02.) számú határozat

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 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 valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdésében rögzített hatáskörében eljárva

egyetértek

a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában levő Nagykanizsa belterület 1205 hrsz.-ú, 8639 m² alapterületű „kivett közpark (56-os emlékkert) és Medgyaszay ház” megnevezésű, természetben 8800 Nagykanizsa, Sugár út 5. szám alatti ingatlan 39 m² alapterületű – a Végh Zoltán földmérő által készített 66/2020-V munkaszámú vázrajz szerint – a nagykanizsai 1198 hrsz.-ú ingatlanhoz telekhatár-rendezéssel átcsatolásra kerülő része – telekalakítás (telekhatár-rendezés) ügyében eljáró hatóság telekalakítást véglegesen engedélyező határozata kiadásának feltételével történő – forgalomképesse minősítésével, egyben annak a telekalakítás (telekhatár-rendezés) ügyében eljáró hatóság telekalakítást engedélyező határozata véglegessé válását követő értékesítésével a nagykanizsai belterületi 1198 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (Kovács Attila) részére 468.000,-Ft + ÁFA vételár ellenében az alábbi feltételekkel:

- a telekalakítási eljárással, valamint a tulajdonjog változással kapcsolatos valamennyi felmerülő költség és díj a vevőt terheli,
- végleges adásvételi szerződés csak az 1205 hrsz. ingatlan és az 1198 hrsz. között húzódó önkormányzati tulajdonú támfal megbontott szakaszának eredeti állapotba történő visszaállítását követő időpontban köthető,
- az 1205 hrsz. ingatlanból az 1198 hrsz. ingatlanhoz csatolandó terület rész északi oldalán kelet-nyugati irányban húzódó önkormányzati tulajdonú falban a korábban befallazott ajtónyílás helyén a vevő által a városi főépítésszel történő kötelező egyeztetést követően elhelyezésre kerülő ajtó szerkezet gyalogos használatát az önkormányzat a 1198 hrsz. ingatlan mindenkorai tulajdonosai számára biztosítja az 1205 hrsz. ingatlanon keresztül.



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

Indokolás

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van a 8800 Nagykanizsa, Sugár út 5. szám alatti nagykanizsai 1205 hrsz.-ú, 8639 m² alapterületű kivett közpark (56-os emlékkert) és Medgyaszay ház megnevezésű ingatlan.

Az ingatlannal déli irányban szomszédos 1198 hrsz.-ú (8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 7.) ingatlan tulajdonosa Kovács Attila 2018 júliusától. Az új tulajdonos az ingatlan Kölcsey utca felé néző részén álló lakóépületet felújította, a telek hátsó, 56-os emlékkerttel szomszédos végében telekhatárra illesztve új lakóépület építése engedélyezését kérte a hatóságtól.

A hátsó épület építése kapcsán az emlékkertet a magántulajdonú ingatlanoktól elválasztó terméskő fal elbontásra került volna, a terméskő az új épület falán jelent volna meg, míg az épület egy gyalogos bejárattal nyitott volna a park felé. A hátsó épületbe a szülők költöztek volna, nekik kívánta a parkba történő kijáratot biztosítani.

Az 1198 hrsz. ingatlan tulajdonosa a terméskő falat saját tulajdonának gondolta, így azt egy szakaszon (kb. 3 – 3,5 m szélességben) megbontotta és az első épület felújításához kapcsolódóan beközeledésre használta a Medgyaszay ház építéséhez kapcsolódóan létesült közút és az emlékkerttel szintén szomszédos étterem (pizzéria) előtti területrészt felhasználva.

Az 1198 hrsz. ingatlan tulajdonosa és az Önkormányzat között a fentiek miatt a két ingatlan között húzódó határvonal ezzel összefüggésben pedig a telkeket elválasztó terméskővel borított fal tulajdonjoga kérdésében vita keletkezett, mely vitára az ingatlanügyi hatóság telekhatárkitűzés kapcsán indult eljárásában másodfokon meghozott – a telekhatárok helyzetét rögzítő – határozata tett pontot.

Az ingatlanügyi hatóság alapján megállapítható, hogy az ingatlanok közötti fal, melyet az 1998 hrsz. ingatlan tulajdonosa megbontott az Önkormányzat tulajdonában levő telekrészen van, annak építését a Város Tanács rendelte meg, kialakítása a parkban jellemző támfalakkal és az Inkey urna környezetében épült elemekkel azonos.

Az ingatlanügyi hatóság döntését követően Kovács Attila jelezte, hogy le kívánja zárni az ügyet és vételi szándékot nyújtott be az 1205 hrsz. ingatlanhoz tartozó közparkként nem szabályozott, az 1197 hrsz. ingatlan udvarába (volt könyvtár) ékelődő, a parktól fallal elválasztott kb. 30. m² területrészt (volt nyilvános wc-k területe) megvásárlására, melyet egyesíthetne az érintett résszel szomszédos 1198 hrsz. ingatlannal, az ott levő korábban befalazott ajtó újranyitásával pedig a parkba történő gyalogos kijáró biztosítható lenne.

2021. január 27. napján kelt levelében a kérelmező jelezte azt is, hogy az ügylet mielőbbi létrejöttében érdekelt, mivel a saját ingatlanán tervezett épület létesítését is ellehetetleníti a rendezetlen állapot. Az épületet át kell tervezni a megközelítéssel kapcsolatban és mind a tervező, mind az építési kapacitás lekötött, ami az idő előrehaladtával kezelhetetlenné kezd válni. Ugyanígy nőnek az idő előrehaladtával a költségek is. Előbbiek szerint a kérelmező vázolta a döntés szükségességét és kérte a határozat veszélyhelyzet alatt történő meghozatalát.



Az érintett területész valóban a park területen kívül a szomszédos ingatlanokhoz tartozóan Vt-2 övezetben került szabályozásra a településrendezési tervben, mely alapján telekalakítási engedély esetén nincs településrendezési akadálya a vásárlásnak.

Az érintett rész értékesítési lehetőségének vizsgálata érdekében változási vázrajz tervezet készült, ami szerint az 1198 hrsz. ingatlanhoz átszatholható ingatlanrész 39 m2 alapterületű.

Az értékbecslés szerinti bruttó 470.000,-Ft érték figyelembevételével 468.000,-Ft + ÁFA összegű vételár elfogadása tárgyában nyilatkozattételre hívta fel az Önkormányzat az ajánlattevőt, aki úgy nyilatkozott, hogy a megjelölt árat elfogadja.

Ajánlattevő egyben nyilatkozta, hogy a vásárlását támogató döntés esetére vállalja a telekalakítással kapcsolatos költségek (vázrajz, eljárási díjak) viselését, a megbontott önkormányzati kerítésszakasz eredeti állapotba történő visszaállítását. Ajánlattevő a pozitív döntés esetére tudomásul veszi, hogy az átszatholásra kerülő területész és az 1205 hrsz. ingatlan közötti falszakaszon korábban létesült, jelenleg befalazott ajtónyílás megnyitásával gyalogos közlekedéssel az 1205 hrsz. ingatlan felől megközelíthető lesz az 1198 hrsz. ingatlan annak mindenkori tulajdonosai számára. Az ajtónyílás megnyitása után az elhelyezésre kerülő ajtószerkezet látványbeli megjelenésének városi főépítésszel történő egyeztetési kötelezettségét az ajánlattevő szintén tudomásul vette.

A nagykanizsai 1205 hrsz.-ú ingatlan, mint közpark a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján része a kizárólagos önkormányzati tulajdonban levő vagyonnak, így az Nvtv. 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati törzsvagyonnak.

Az Nvtv. 6. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Az Mőtv. 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 önkormányzat a tulajdonában levő vagyon értékesítésével kapcsolatos rendelkezéseket a vagyonrendelet szabályozza.

A vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése szerint: „Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”



A vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése alapján: „Az ingatlan vagy annak egy része forgalomképtelensége akkor szűnhet meg, ha külön jogszabály alapján lefolytatott eljárásban a rendeltetése megváltoztatásra kerül.”

Előbbiek alapján a külön jogszabály alapján lefolytatandó telekalakítási eljárásban véglegessé váló telekalakítási engedély meglétének feltételével az 1205 hrsz. ingatlan az 1198 hrsz. ingatlanhoz telekhatárrendezési eljárás keretében a Végh Zoltán földmérő által készített 66/2020-V munkaszámú vázrajz szerint átcsatolásra kerülő 39 m² részét forgalomképesé a Közgyűlés nyilváníthatja és dönthet az érintett rész 468.000,-Ft + ÁFA vételár ellenében Kovács Attila részére történő értékesítéséről.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonnevelés jogát, a vagyon használatát, illetve hasznosítási jogát átengedni, amennyiben az érintett vagyontárgy egyedi bruttó forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetési eljárás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”

A Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

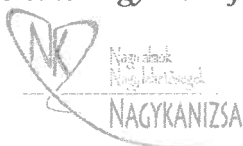
A 14. § (4) bekezdése alapján: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-a 5,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, így a javasolt értékesítés kapcsán az államot nem illeti meg elővásárlási jog.

Értékesítés esetében tehát nem kötelező a versenyeztetés az Nvtv. 13. § (1) bekezdése és Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontja alapján.

A Kormány a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2020. november 4-től veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A 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 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 a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testületnek pedig veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre, csak a polgármesternek.

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.

A veszélyhelyzetre való tekintettel a Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatásköröket 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 megvásárolni kívánt ingatlanrész nem a közpark részeként került szabályozásra a hatályos településrendezési tervben, hanem az ajánlattevő tulajdonában levő ingatlannal azonos Vt-2 övezetben, mely településrendezési döntés alapján megállapítható, hogy az érintett területrészt a Közgyűlés is értékesítésre szánta.

Az érintett területrész megvásárlására a HÉSZ Vt-2 övezetre előírt telekméret- szabályozását figyelembe véve csak a szomszédos ingatlanoknak (1197 hrsz. és 1198 hrsz.) van lehetősége telekhatárrendezéssel, mely ingatlantulajdonosok közül az 1198 hrsz. tulajdonosa nyújtott be vételi ajánlatot.

A vétellel együtt egy vitás helyzet lezárása is megtörténhet, továbbá a műemléki környezet egyensúlya is helyreáll, valamint az 1200 hrsz. vendéglő előtt közterülethasználati díj ellenében hasznosítható területrész integritása sem sérül.

Az értékesíthető rész melletti falon tervezett bejárat használatának biztosítása az 1205 hrsz. közpark használhatóságát nem gátolja, néhány méterre nyugati irányba az 1197 hrsz. ingatlannak (volt könyvtár) a tervezett gyalogos bejáratnál jóval nagyobb (akár járművel történő megközelítést is biztosító) ki/bejárata van a közpark irányába.

Az elrendelt veszélyhelyzetben az Önkormányzat költségvetésében biztosított források felhasználása indokoltan és rendkívüli mértékben megnő és megnőtt, így a bevételt eredményező döntések meghozatala is indokolt. Előbbiek mellett a kérelmező által vázolt indokok, azaz az építéssel kapcsolatos időmúlás költségnövelő és kapacitásproblémát okozó hatására tekintettel a döntést valóban nem indokolt tovább halasztani, a határozathozatal szükségzerű.

A döntésben rögzítésre került, hogy a telekalakítási eljárással, valamint a tulajdonjog változással kapcsolatos valamennyi felmerülő költség és díj a vevőt terheli, továbbá, hogy végleges adásvételi szerződés csak az 1205 hrsz. ingatlan és az 1198 hrsz. között húzódó



önkormányzati tulajdonú támfal megbontott szakaszának eredeti állapotba történő visszaállítását követő időpontban köthető, valamint az, hogy az 1205 hrsz. ingatlanból az 1198 hrsz. ingatlanhoz csatolandó területrészt északi oldalán kelet-nyugat irányban húzódó önkormányzati tulajdonú falban a korábban befalazott ajtónyílás helyén a vevő által a városi főépítéssel történő kötelező egyeztetést követően elhelyezésre kerülő ajtószerkezet gyalogos használatát az önkormányzat a 1198 hrsz. ingatlan mindenkori tulajdonosai számára biztosítja az 1205 hrsz. ingatlanon keresztül.

A fentiek alapján az 1205 hrsz. ingatlanhoz az 1198 hrsz. ingatlanhoz telekhatárrendezési eljárás keretében a Végh Zoltán földmérő által készített 66/2020-V munkaszámú vázrajz szerint átcsatolásra kerülő 39 m² része a telekhatár-rendezést engedélyező ingatlanügyi hatósági határozat véglegessé válása feltételével és időpontjában történő forgalomképessé minősítése, a 39 m² területrészt 468.000,-Ft + ÁFA vételár ellenében Kovács Attila részére történő értékesítése az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő szükséges és arányos döntésnek minősül.

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a és a vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése.

Nagykanizsa, 2021. február 02.




Balogh László
polgármester

