



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

822/2021. (IV. 13.) számú határozata

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) 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 rögzített hatáskörében eljárva

döntök

arról, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokat érintő elővásárlási jogról szóló 2/1999. (I. 26.) önkormányzati rendelete 4. § (9) bekezdése szerint a Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottságára átruházott hatáskört gyakorlom és

Karlsson Kinga Katalin, Szerdahelyi Nóra, Percs Erasmus Frigyes, Percs Edmond Menyhert, Szabo-Percs Elisabeth Eliane eladók kizárólagos tulajdonában álló nagykanizsai külterület 0576/11 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlan, valamint a szintén kizárólagos tulajdonában álló nagykanizsai külterület 0576/12 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlan 6.788.808,- Ft egybefoglalt vételáron, a nagykanizsai külterület 0628/245 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan 601.500,- Ft vételáron, a nagykanizsai külterület 05/53 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan mindösszesen 1800/99186-od tulajdoni illetősége 58.008,- Ft vételáron, a nagykanizsai külterület 05/55 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan mindösszesen 8700/39000-ed tulajdoni illetősége 258.000,- Ft vételáron, a nagykanizsai belterület 4374/8 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan mindösszesen 852/23382-ed tulajdoni illetősége 100.008,- Ft vételáron, a szepetneki külterület 095/13 hrsz-ú, erdő művelési ágú ingatlan mindösszesen 4080/3851640-ed tulajdoni illetősége 11.004,- Ft vételáron Kuti Lászlóné vevő részéről történő megvásárlása tárgyában 2021. január 26. napján megkötött adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel történő megvásárlásával összefüggésben a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata javára a 0628/245 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára III/6. szám alatt a 32787/2005.02.11. számú határozattal (eredeti hat.szám: 32270/1999.02.16.), a 05/53 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára III/4. szám alatt a 38576/2016.05.25. számú határozattal (eredeti hat. szám: 40577/2015.09.16.), a 05/55 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára III/4. szám alatt a 38576/2016.05.25. számú határozattal (eredeti hat. szám: 40577/2015.09.16.) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 25.§ (1) bekezdése alapján bejegyzett elővásárlási jog gyakorlásáról lemondok.



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

Indokolás

A Kormány a 27/2021. (I. 29.) 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 2021. február 08. napjától 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 alapján a polgármester jogosult valamennyi közgyűlési hatáskört, beleértve a közgyűlés szerveire átruházott feladat- és hatáskörgyakorlást is veszélyhelyzet esetén az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében gyakorolni.

Dr. Németh Péter ügyvéd a nagykanizsai külterületi 0576/11, 0576/12, 0628/245, a 05/53 és a 05/55 hrsz-ú, a nagykanizsai belterületi 4374/8 hrsz-ú, a szepetneki külterületi 095/13 hrsz-ú ingatlan tulajdonosársai képviseletében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy Karlsson Kinga Katalin, Szerdahelyi Nóra, Percs Erasmus Frigyes, Percs Edmond Menyhert, Szabo-Percs Elisabeth Eliane adásvételi szerződést kötött a megjelölt ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségeik értékesítésére, azaz az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett, nagykanizsai külterületi 0628/245 hrsz-ú, 05/53 hrsz-ú, 05/55 hrsz-ú ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségeik értékesítésére is:

- nagykanizsai külterületi 0628/245 hrsz-ú, 6015 m² alapterületű, szántó megjelölésű ingatlan értékesítésére bruttó 601.500,- Ft vételáron,
- nagykanizsai külterületi 05/53 hrsz-ú, 32079 m² alapterületű, szántó megjelölésű ingatlan mindösszesen 1800/99186-od tulajdoni illetőségének értékesítésére bruttó 58.008,- Ft vételáron,
- nagykanizsai külterületi 05/55 hrsz-ú, 11542 m² alapterületű, szántó megjelölésű ingatlan mindösszesen 8700/39000-ed tulajdoni illetőségének értékesítésére bruttó 258.000,- Ft vételáron, azaz mindhárom ingatlan esetében bruttó 100,- Ft/m² fajlagos vételáron.

Az Étv. alapján jegyeztetett be az Önkormányzat településrendezési célú elővásárlási jogot az adásvétellel érintett ingatlanokra, így a fent megjelölt ingatlanok elidegenítése során elővásárlási jog illeti meg. Az Étv. 25.§ (6) bekezdésében és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzatnak 60 napja van az elővásárlási jog gyakorlására, mely határidő utolsó napja 2021. április 16.

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 bizottságra, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulásra ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.*”

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok mindösszesen 917.508,- Ft vételáron történő megvásárlását a 2021. évi költségvetés 1/14. mellékletében elővásárlási jog gyakorlására elkülönített 10.000.000,-Ft-ból biztosíthatná.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2/1999. (I. 26.) önkormányzati rendelete a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokat érintő elővásárlási jogról 4. § (9) bekezdése alapján 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 hozza meg.

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos, az Mötv. 107. §-ból eredő hatáskörét a Közgyűlés a fedezet rendelkezésre állása esetére ruházta át a Közgyűlés bizottságára, mely fedezet jelen esetben rendelkezésre áll.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok az északi városrészben találhatóak, a 0628/245 hrsz-ú ingatlant a hatályos szabályozási terv "Ev" területként, azaz védelmi erdő övezetbe tartozóként jelöli, továbbá hosszútávon tervezett út tengelyével, területével érintett, azonban olyan mértékben, hogy arra tekintettel nem indokolt az ingatlan megszerzése, az út szélesítésének tényleges megvalósítása esetén a szélesítéssel érintett terület rész tulajdonjoga költséghatékonyan, lejegyzés vagy kisajátítás keretében is rendezhető.

Az adásvétel tárgyát képező és az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok közül Nagykanizsa Megyei Jogú Város jelenleg hatályos szabályozási terve szerint a 05/53 és a 05/55 hrsz-ú ingatlan nem érintett településfejlesztési, településrendezési céllal.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája alapján az elővásárlási joggal érintett ingatlanok a 2. akcióterületen kerültek megjelölésre, az Északi ipari fejlesztési akcióterület alprogram megvalósítási területén, azonban a 0628/245 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület, míg a 05/53 és a 05/55 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület.

Az adásvételi szerződés szerint a 0628/245 hrsz-ú, valamint a 05/53 hrsz-ú ingatlan 2021.12.31. napjáig az Alkotmány Agro Mezőgazdasági Zrt. használatában van.

A Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés előkészítése érdekében a Nagykanizsai Városfejlesztő Kft., mint a Nagykanizsa ipari park bővítése című projekt menedzsment szervezete állásfoglalását kérte. A Nagykanizsai Városfejlesztő Kft. képviseletében eljáró ügyvezető állásfoglalása szerint Nagykanizsa Megyei Jogú Város jelenleg hatályos szabályozási terve szerint a 0628/245 hrsz-ú ingatlan ugyan hosszútávon tervezett út tengelyével, területével érintett, azonban az elővásárlási jogosultság gyakorlása az érintettség mértékére tekintettel nem feltétlenül szükséges, továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város jelenleg hatályos szabályozási terve szerint a 05/53 és a 05/55 hrsz-ú ingatlan közvetlenül nem érintett településfejlesztési, településrendezési céllal, azonban mivel a terület a most fejlesztés alatt levő „A” terület közvetlen közelében, az autópályától északra található, ezért a város hosszú távú fejlesztési



lehetőségeinek figyelembe vételével, valamint kedvező ára miatt megfontolásra javasolja, hogy a két érintett ingatlan esetében az önkormányzat éljen elővásárlási jogával.

A Nagykanizsai Városfejlesztő Kft. ügyvezetője állásfoglalásában nem javasolta a 0628/245 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jog gyakorlását, azonban a 05/53 és a 05/55 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a fentiekre tekintettel viszont igen.

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 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 hatásköröit 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 Konceptióban és Integrált Településfejlesztési Stratégiában megjelölt településfejlesztési cél, valamint a szabályozási tervben megjelölt településrendezési célok az ingatlanok közül a 05/53 és a 05/55 hrsz-ú ingatlanokat nem érintik, fejlesztésre rövid távon történő bevonásuk nem reális cél, a 0628/245 hrsz-ú ingatlant a Településfejlesztési Konceptióban és Integrált Településfejlesztési Stratégiában megjelölt településfejlesztési cél nem, a szabályozási tervben megjelölt településrendezési cél pedig csak kis mértékben érinti.

Az előbbiekre, valamint a rendelkezésre álló költségvetési források koronavírus járvánnyal összefüggésben levő felhasználásának fokozottan jelentkező igényére, ebből adódóan a tartalékok kivételes felhasználására vonatkozó szükségszerű helyzetre figyelemmel a nagykanizsai 0628/245 hrsz-ú, szántó megjelölésű ingatlan 601.500,- Ft vételáron, a nagykanizsai 05/53 hrsz-ú, szántó megjelölésű ingatlan mindösszesen 1800/99186-od tulajdoni illetőségének 58.008,- Ft vételáron, a nagykanizsai 05/55 hrsz-ú, szántó megjelölésű ingatlan mindösszesen 8700/39000-ed tulajdoni illetőségének 258.000,- Ft vételáron, azaz az adásvétel tárgyát képező ingatlanok mindösszesen 917.508,- Ft vételáron történő megvásárlása nem indokolt.

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatala a nyilatkozattételre rendelkezésre álló határidőre tekintettel az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő, szükséges és arányos döntés.

A határozat alapja a Kat. 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a, továbbá a 2/1999. (I. 26.) önkormányzati rendelet 4. § (9) bekezdése.

Nagykanizsa, 2021. április 13.



Balogh László
Balogh László
polgármester