



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

1004/2021. (V.06.) 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 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: Mötv.) 107. §-ban rögzített hatáskörében eljárva

döntök

arról, hogy Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokat érintő elővásárlási jogról szóló 2/1999. (I. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 4. § (9) bekezdése szerint a Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottságára ruházott hatáskört gyakorlom és a Nagykánizsa belterület 1181/9 hrsz-ú, kivett garázs, udvar megjelölésű, 115 m² alapterületű ingatlanban Kósa László és Kósa Lászlóné eladók mindösszesen 4/24 tulajdoni illetősége Horváth Balázs János vevő 7.500.000,-Ft vételáron történő megvásárlásával összefüggésben Nagykánizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata javára az ingatlan tulajdoni lapjára III/6. szám alatt, a 38384/2000.06.26. számú határozattal, 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-tól 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. Ludas László ügyvéd megkeresésében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy az Önkormányzat, mint társtulajdonos elővásárlási jogával érintett Nagykánizsa belterület 1181/9 hrsz-ú, kivett garázs, udvar megjelölésű ingatlanban Kósa László és Kósa Lászlóné mindösszesen 4/24



tulajdoni illetőségére bruttó 7.500.000,-Ft vételáron ajánlatot kapott, valamint az adásvételi szerződés megkötésére is sor került.

A nagykanizsai 1181/9 hrsz-ú, 115 m² alapterületű ingatlan az ún. Múzeum tér tömbbelsőben található 6 garázst foglal magában, melyből – a megjelölt 4/24 tulajdoni illetőség szerint – az egyik felett használati jogosultsággal Kósa László és Kósa Lászlóné eladók rendelkeznek tulajdoni illetőségük alapján.

Az Önkormányzat jelenleg a megjelölt ingatlanban 4/24 tulajdoni illetőséggel rendelkezik.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Dr. Ludas László megkeresésében hivatkozott, társtulajdonosként fennálló elővásárlási jogán kívül az ingatlanon fennáll az ingatlan tulajdoni lapjára III/6. szám alatt, a 38384/2000.06.26. számú határozattal bejegyzett, az Önkormányzatot az Étv. alapján megillető településrendezési célú elővásárlási jog.

Az Étv. alapján, az adásvétellel érintett ingatlanra bejegyzett, az Önkormányzatot megillető településrendezési célú elővásárlási jogok gyakorlására az Étv. 25.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzatnak 60 napja van.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.

Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő kezdő napja az a nap, amikor az eladó az elővásárlási jog jogosultjával a vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölte.

A vételi ajánlatnak a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti, teljes terjedelemben történő közléséhez, és az Önkormányzat részéről az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában hozandó döntés előkészítéséhez is szükséges, hogy rendelkezésre álljanak az alábbi információk:

- az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségeknek megfelelően ténylegesen használt ingatlanrész megjelölése az azt értékesítő részéről (melyik garázs értékesítésére kerül sor),
- az Önkormányzat milyen módon tud eleget tenni vételárfizetési kötelezettségének (postai úton, vagy átutalással),
- postai úton történő kifizetés esetén szükséges rendelkezésre bocsátani vevő személyén kívül lakcímét, átutalás választása esetén pedig a bankszámlaszámot,
- amennyiben az elővásárlási jog jogosultja gyakorolni kívánja ezen jogosultságát, úgy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába milyen módon léphet a Ptk. 6:215.§ (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel.

Az Önkormányzat felhívta a fentiek közlésére Dr. Ludas László ügyvédet, továbbá kérte, hogy szíveskedjen rendelkezésre bocsátani Kósa László és Kósa Lászlóné eladók részéről a számára adott meghatalmazást, tekintettel arra, hogy megkereséséhez korábban nem mellékelte azt, vagy amennyiben van rá lehetőség, szíveskedjen megküldeni Kósa László és Kósa Lászlóné eladók részéről megkötött adásvételi szerződést, amely biztosan tartalmazza a meghatalmazását, és amely elősegíthetné továbbá azt is, hogy a megkeresésre az Önkormányzat érdemi nyilatkozatot tehessen.

Dr. Ludas László a vételi ajánlat teljes terjedelemben történt közlése érdekében többek között megküldte a megkötött adásvételi szerződést, valamint tájékoztatást adott arról, hogy

- az adásvétel tárgyát képező garázs természetben a garázssor nyugati oldalán a legszélső garázsnak felel meg a csatolt térképes dokumentáció szerint,
- amennyiben az Önkormányzat élne elővásárlási jogosultságával, úgy a vételárat postai úton tudja megfizetni,
- továbbá az ingatlan a vételár megfizetésével egyidejűleg birtokba vehető.



Az ingatlan a vonatkozó, hatályos szabályozási terv alapján közlekedési területként került szabályozásra, ezzel összefüggésben került bejegyzésre az ingatlanra településrendezési célú elővásárlási jog.

A Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés előkészítése érdekében Nagykanizsa MJV Főépítésze és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. állásfoglalását kérte.

Nagykanizsa MJV Főépítésze állásfoglalása szerint: „Nagykanizsa MJV Önkormányzata a szabályozás szerint a tárgyi ingatlan közlekedési területként történő fejlesztése, rehabilitációjának lehetősége mellett döntött. A döntés a minőségi belvárosi környezet elérésének célját tükrözi. Ezen településrendezési céllal összhangban került bejegyzésre az Önkormányzat elővásárlási joga.

A tárgyi, környezetbe nem illeszkedő melléképítmények esetében az elővásárlási jog gyakorlás a tömbbelső Rozgonyi utcai parkoló felől elindult rehabilitációjához, gyalogos és autós közlekedés szétválasztásának és biztonságossá tételének lehetőségéhez illeszkedik.

A már meghozott döntésnek megfelelő intézkedés a Múzeum tér hosszabb távú tömbrehabilitációs céljaihoz, a belváros elsősorban gyalogos használatának erősítéséhez, igényes belvárosi környezet és településképp visszaállításához kívánatos kis lépések egyike lehet.”

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok, mint garázsingatlanok Önkormányzat részéről történő megszerzése esetén a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. részéről bérgarázként történő hasznosításra sor kerülhetne ugyan, ám a vásárlás megtérülése hosszú időt venne igénybe a VGZrt. által beszámítható bérleti díjak összegére tekintettel. (Az 1600,- Ft+ÁFA/m² összegű bérleti díj figyelembevételével a megtérülési idő több, mint 19 év.)

Az Ör. 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 joggal érintett ingatlanban fennálló mindösszesen 4/24 tulajdoni illetőség 7.500.000,-Ft vételáron történő megvásárlását a 2021. évi költségvetés 1/14. mellékletében elővásárlási jog gyakorlására elkülönített 10.000.000,-Ft-ból biztosíthatná.

Az Önkormányzatnak nincs tervezett forrása a főépítési állásfoglalásban hivatkozott rehabilitációra, annak esetleges megindítása valamikor a jövőben lesz esedékes, amennyiben ahhoz megfelelő pályázati forrás is rendelkezésre áll majd. Megállapítható továbbá, hogy a településrendezési tervben előirányzott tömbrehabilitációs célok közül a Zsinagóga tömböt érintő rehabilitáció már bír bizonyos szintű előkészítéssel, továbbá a Közgyűlés fenntartotta a rehabilitációra vonatkozó szándékát, így egy esetleges pályázati lehetőség esetén is a Múzeum téri rehabilitációhoz képest prioritást élvez.

A fentiek mellett a garázs vételára nagykanizsai viszonylatban kiugróan magas, az új építésű garázsok vételára is jóval alulmarad a szerződésben rögzített áránál, melyet nem kompenzál a tároló belvárosi elhelyezkedése sem. A városban a garázsárak 3-5 MFt körül mozognak méret, állapot, építés éve és elhelyezkedés függvényében, de 4,9 MFt-ért a Hunyadi utcában 36 m²-es dupla garázst kínálnak eladásra ingatlanos oldalon.

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.”

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos, az Mötv. 107. §-ból eredő hatáskörét a Közgyűlés a fedezet rendelkezésre állása esetére átruházta a Közgyűlés bizottságára.

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 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 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 fentiek alapján, és különös tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnak nincs forrása a főépítési állásfoglalásban hivatkozott rehabilitációra, az ingatlan irreális árára, a vásárlás megtérülési idejének hosszára, továbbá 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 Nagykanizsa belterület 1181/9 hrsz-ú- kivett garázs, udvar – ingatlanban fennálló mindösszesen 4/24 tulajdoni illetőség 7.500.000,-Ft 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, veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a, továbbá Ör. 4. § (9) bekezdése.

Nagykanizsa, 2021. május 06.




Balogh László
polgármester

