



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

1049/2021. (V.12.) 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 és az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdésében rögzített hatáskörében eljárva

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának a nagykanizsai 1093/1 hrsz-ú, 544 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű természetben a Kinizsi u. 27. szám alatti ingatlanban fennálló 1494/4902 tulajdoni illetőségét – természetben az ingatlan keleti felén levő 116,7 m² alapterületű lakóépületet és a hozzá tartozó 212 m² területű udvari rész – forgalomképesé minősítem és
2. döntök arról, hogy a vagyonrendelet 25. § (1) bekezdés 1. pontja szerint a Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottságára ruházott hatáskört gyakorlom és a nagykanizsai 1093/1 hrsz-ú, 544 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű természetben a Kinizsi u. 27. szám alatti ingatlanban fennálló 1494/4902 tulajdoni illetőséget – természetben az ingatlan keleti felén levő 116,7 m² alapterületű lakóépületet és a hozzá tartozó 212 m² területű udvari rész –Horváth Ferenc részére értékesítem bruttó 6.350.000,-Ft vételáron

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 humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2021. február 8. 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.

Horváth Ferenc vételi ajánlatot nyújtott be a nagykanizsai 1093/1 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban levő illetőségének megvásárlására.

A kérelemben megjelölt ingatlanrész a nagykanizsai 1093/1 hrsz-ú, 544 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű természetben a Kinizsi u. 27. szám alatti ingatlan keleti felén levő 1494/4902 tulajdoni hányad szerinti 116,7 m² alapterületű lakóépületet és a hozzá tartozó 212 m² területű udvari részt foglalja magában.

Az ingatlan értékesítésére vagy egyéb hasznosítására irányuló intézkedések a 2008. évi önkormányzati tulajdonba kerülésétől ez idáig érdeklődő hiányában megghiúsultak, többek között azért, mert a létesítendő, Kinizsi és Sugár utcákat átkötő közút nyomvonalának kialakítására irányuló tulajdonszerzéssel együtt járó telekalakítás során elbontásra került az épülettel egybeépített Kinizsi u. 25. szám alatti lakóépület, mely bontási munkák során a tárgyi lakóépület déli, vályogból épület homlokzata felújításra szorult. Az ingatlanba történt korábbi betörés alkalmával az épület teljes gépészete a vízellátástól a fűtési rendszerig elfogyott, melynek rekonstrukciója annak magas költségére való tekintettel nem valósult meg. A közmű bekötéseket az új út nyomvonalában kiépített közművezetésekről kellett biztosítani, a bekötés a telekhatáron belül 1 m-re történt meg, az épületbe nincs bevezetve sem a szennyvíz, sem az ivóvíz.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői értébecslés készült, mely értékelés az ingatlan értékét, annak valamennyi adottságát figyelembe véve bruttó 6.300.000,-Ft azaz 4.960.630,-Ft + ÁFA összegben állapította meg.

A forgalmi érték meghatározásával, egyben az osztatlan közös tulajdonban levő ingatlanrész értékesítésével az ingatlan üzemeltetésével megbízott társaság, a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató ZRt. egyetértett.

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.

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. § (4) bekezdése szerint: „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.”

A nagykanizsai 1093/1 hrsz-ú ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szerint nem része a kizárólagos önkormányzati tulajdonban levő vagyonelemeknek, a vagyonrendelet alapján a korlátozottan forgalomképes ingatlanok körébe



tartozik, figyelemmel arra, hogy a megszerzését követően bérlakáskénti hasznosítás volt meghatározva. A korlátozottan forgalomképes vagyonelemet elidegeníteni kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.

A vagyonrendelet 4. § (5) bekezdése szerint: „A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon tulajdonjogát átruházni, azt hasznosítani, vagyonkezelésbe adni, megterhelni, gazdasági társaságba apportálni – amennyiben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik – kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.”

A vagyonrendelet a 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 Közgyűlés a vagyonrendelet 25. § (1) bekezdésében úgy rendelkezett, hogy a Közgyűlés Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága hatáskörébe tartozik az üzleti vagyon körébe tartozó nettó 40.000.000,- Ft forgalmi érték alatti ingatlanok és portfólió vagyon elidegenítéséről és hasznosításáról való döntés a gazdasági programmal összhangban.

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 vagyonkezelés 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 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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 minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.



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 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 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 kérelemben szereplő ingatlan értékesítésével az önkormányzat egy hosszú ideje hasznosítatlan ingatlantól válhat meg, mellyel mentesül az épület teljeskörű rekonstrukciójával összefüggő költségektől. Előbbiek mellett az elrendelt veszélyhelyzetben az Önkormányzat költségvetésében biztosított források felhasználása indokoltan és rendkívüli mértékben megnő és megnőtt, így a bevételt eredményező döntések meghozatala az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő szükséges és arányos döntés.

A fentiek alapján az ingatlan korlátozottan forgalomképes vagyontárgyból forgalomképes vagyontárggyá történő átminősítése és annak az értékbecslésben megállapított forgalmi érték, valamint a becslésre kifizetett díj összegének figyelembevételével bruttó 6.350.000,-Ft, azaz 5.000.000,-Ft+ÁFA összegben a kérelmező Horváth Ferenc részére történő elidegenítése 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 és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet, továbbá az Mötv. 107. §-a és a vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése, valamint 25. § (1) bek. 1. pontja.

Nagykanizsa, 2021. május 12.




Balogh László
polgármester

