



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSE

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

1217/2021. (VI.04.) 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) 4. § (5) bekezdésében rögzített hatáskörében eljárva

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint a Nagykanizsa, Csengery út 60. sz. Társasházban 168/1000 eszmei hányaddal rendelkező nagykanizsai 3696/1/C/1 hrsz-ú 18 m² alapterületű és a nagykanizsai 3696/1/A/3 hrsz-ú 20 m² alapterületű műhely megjelölésű ingatlanok tulajdonosa – képviselében

egyetértek

a nagykanizsai belterületi 3696/1 hrsz-ú, kivett lakóház udvar megjelölésű, természetben 8800 Nagykanizsa, Csengery út 60. szám alatti 943 m² alatti társasháztulajdonban álló ingatlanon 60.000,-Ft ellenében földhasználati jog alapításával a jelen döntéshez mellékelt változási vázrajzon 3696/1/D hrsz alatt kivett üzletként jelölt – Baján Józsefné tulajdonában álló – önálló épület által elfoglalt 21 m² földterületre, az épület javára, azzal, hogy a földhasználati jog alapításáért járó az Önkormányzat esetében 10.080,-Ft ellenértéket az önálló épület tulajdonosa a társasház bankszámlájára a társasház felújítási alapjába köteles befizetni a földhasználati jog alapításáról szóló szerződés valamennyi fél általi aláírását követő 15 napon belül.

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.

A Nagykanizsa, Csengery út 60. sz. Társasház közös tulajdonú vagyonának részét képezi, és ezáltal a tulajdonostársak közös tulajdonában áll a társasház alapító okiratban meghatározottak szerint a Nagykanizsa 3696/1 hrsz alatt felvett — a valóságban 8800 Nagykanizsa, Csengery út 60. sz. alatt található – 943 m² területű, lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű belterületi ingatlan.

Az ingatlanban az Önkormányzat két albetéttel (3696/1/C/1 hrsz – 18 m² műhely, 3696/1/A/3 hrsz – 20 m² műhely) rendelkezik, az azokhoz rendelt eszmei tulajdoni hányad mindösszesen 168/1000 rész.

Dr. Nemes Pál ügyvéd, ügyfele Baján Józsefné képviselőjében azzal a kérelemmel kereste meg az Önkormányzatot, hogy az járuljon hozzá a közös tulajdonban levő ingatlanon korábban épült és ügyfele tulajdonában levő építmény ingatlan-nyilvántartásban önálló hrsz alatt történő feltüntetéséhez, ezzel összefüggésben az épület alatti földterületre ellenérték fejében földhasználati jog alapításához.

Baján Józsefné és jogelődje több mint 10 éve a tulajdonosok hozzájárulásával a fenti ingatlanra egy 21 m² nagyságú önálló épületet építettek, melyben egy üzletet alakítottak ki. Az építkezést követően az akkori városi rendezési terv miatt nem volt lehetőség arra, hogy az épületet feltüntessék az ingatlan-nyilvántartásban.

Baján Józsefné a tulajdonában levő épület ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetése érdekében eljár a Zala Megyei Kormányhivatalnál, mely hatóság ZA/ETDR/980-2/2021. iktatószámon hatósági bizonyítványt állított ki, mely alapján a fenti üzlet az ingatlan-nyilvántartásban a kapcsolódó változási vázrajzzal együtt feltüntethető.

Baján Józsefné elkészíttette az épület önálló ingatlanná történő alakításához szükséges változási vázrajzokat, melyek alapján az épület Nagykanizsa 3696/1/D hrsz alatt kerülhet feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

A feltüntetéshez a fentiekén kívül szükséges az épület fennállásáig az épület által elfoglalt földrészletre a társasházi közös tulajdon részét képező Nagykanizsa 3696/1 hrsz alatt felvett belterületi ingatlanra földhasználati jog alapítása és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

A fentiek alapján Baján Józsefné földhasználati szerződést szeretne kötni a Nagykanizsa, Csengery út 60. sz. Társasház tulajdonosaival a Nagykanizsa 3696/1 hrsz. alatt felvett belterületi ingatlanra bejegyzendő fenti földhasználati jog alapításáról.

Az épület tulajdonosa és a társasház magánszemély tulajdonosai a földhasználati jog ellenértékének megállapítása céljából ingatlan-értékbecslő szakembert bíztak meg, aki a földhasználati jog ellenértékét 60.000,-Ft-ban állapította meg. **(értéklap mellékelve)**



A földhasználati jog ellenértéke a Nagykanizsa, Csengery út 60. sz. Társasház felújítási alapjába kerülhet befizetésre.

A fenti tartalommal az épület tulajdonosa megbízásából eljáró ügyvéd elkészíttette a földhasználati jogot alapító szerződést, melyet a társasház magánszemély tulajdonosai aláírtak, azt még az Önkormányzat képviselőjének kell aláírni.

Az önkormányzati albetéteket kezelő Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a földhasználati jog alapítását támogatta, a javasolt ellenértéket megalapozottnak találja.

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.

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

A nagykanizsai 3696/1 hrsz-ú társasházi ingatlanban levő albetétek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szerint nem részei a kizárólagos önkormányzati tulajdonban levő vagyonelemeknek, a vagyonrendelet alapján a korlátozottan forgalomképes ingatlanok körébe tartoznak, nem lakáscélú helyiségként (műhely) vannak hasznosítva. Ezekhez kapcsolódóan az albetétekhez kötődő eszmei hányadok is korlátozottan forgalomképesek.

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 korlátozottan forgalomképes vagyonelemet elidegeníteni, illetve hasznosítani, azt megterhelni – így arra földhasználati jogot alapítani – kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.

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 kérelmező a felépítmény feltüntetéséhez szükséges hozzájárulás soron kívüli kiadását kéri, figyelemmel arra, hogy az üzlet értékesítésének feltételeiben egy vevővel megállapodott, azonban a szerződés megkötését az ingatlan-nyilvántartási rendezés hátráltatja.

A kérelemben szereplő ingatlan alatti, részben önkormányzati tulajdonban álló 21 m² földterületre a földhasználati jog alapításával és az épület önálló hrsz alatti kiemelésével egy régóta rendezetlen állapot ingatlan-nyilvántartási rendezése történhet. A földhasználati jog alapítása ellenérték fejében történne, mely ellenértékből a társasházban szükséges munkálatok lennének fedezhetők, csökkentve ezáltal a tulajdonosokat terhelő befizetési kötelezettséget. A rendezés elmaradása, illetve hosszabb időre elnyúlása a kérelmezőnek kárt okozna.

Előbbieket szerint a kérelem teljesítése és a nagykanizsai 3696/1 hrsz-ú társasháztulajdonban levő ingatlanon 21 m² alapterületre földhasználati jog ellenérték fejében történő alapítása 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 4. § (5) bekezdése.

Nagykanizsa, 2021. június 04.



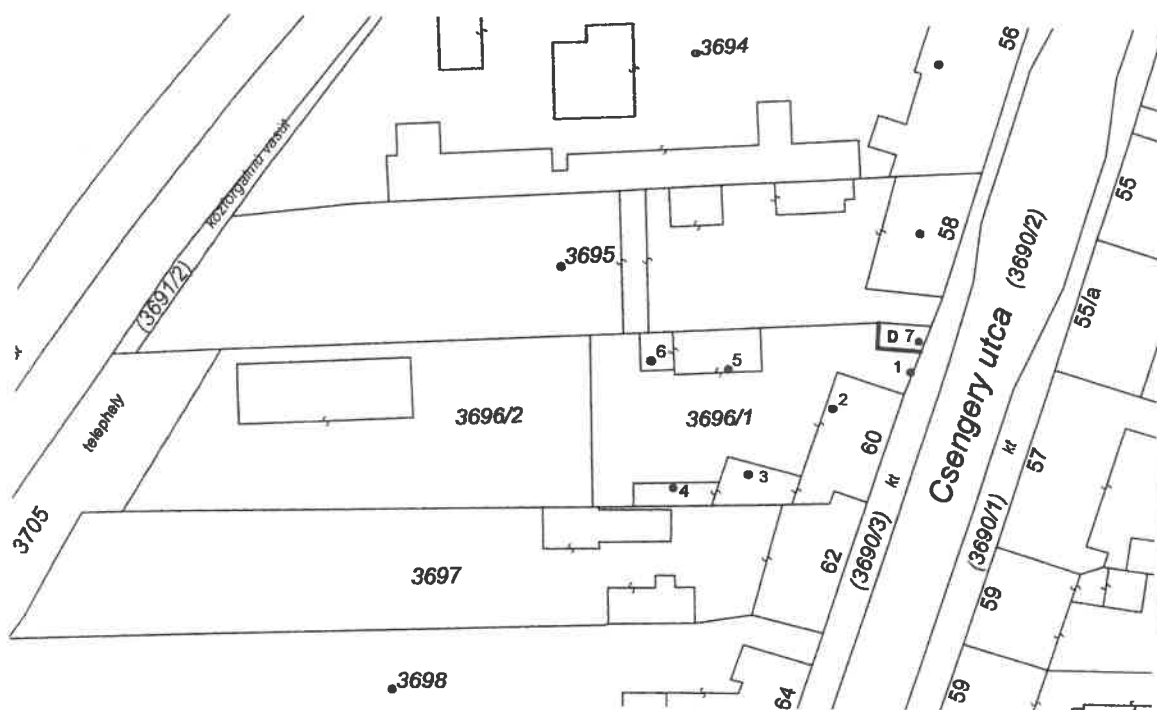

Balogh László
polgármester



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3696/1 helyrajzi számú földrészleten lévő épület(ek) önálló ingatlanná alakításáról

M= 1:1000



címkoordináták		
Psz	Y	X
1	491992	124603
2	491982	124598
3	491971	124589
4	491961	124587
5	491968	124603
6	491958	124604
7	491993	124607

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Hatályon kívül helyezi a 620097/2021 iktatószámú vázrajzot.

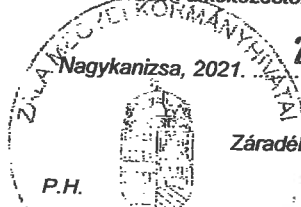
Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3696/1		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.0943	0.00	3696/1		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, beépített terület	-	0.0943	0.00	
						3696/1/D		kivett üzlet	-	0.0021	0.00	

Készítette: Nagykanizsa, 2021. évi hó 18. nap

Készítő és minőséget tanúsító: Virág Endre
Földmérő ig.szám: 6954/2016
Ing.rend.min.sz.: 378/1990

VIRÁG ENDRE
Nagykanizsa, Dózsa u. 78.
Ingatlanrendező szakmérnök
IFM szám: 378/1990
mérnöki kamarai szám: 20-0208

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.



2021. évi 23. nap

Záradékoló: [Signature]
Ing.rend.min.szám: 148/4