



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

19. / napirend

JAVASLAT

MÓR EZERJÓ U. 1-3 ELŐTTI 523 HRSZ-Ú KIVETT KÖZTERÜLET
MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÉSZ ÉRTÉKESÍTÉSE TÁRGYÁBAN

Mór, 2021.12.15.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési
iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)
Mötv. 46.§ (2) b)
Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<i>szakmai</i>	2021. december 9.	 Hajnal Tibor
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2021. december 9.	 Laki Csabáné
<i>jogi</i>	2021. december 9.	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
határozat-tervezet (A/B verzió) Döntéshozatal rendje: egyszerű többség Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	<u>Határozatot kapja:</u> <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Pénzügyi Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 példány• Miklós Csaba kérelmező – 1 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
 Településfejlesztési Bizottság Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

- ----

A Képviselő-testület elé terjeszthető:

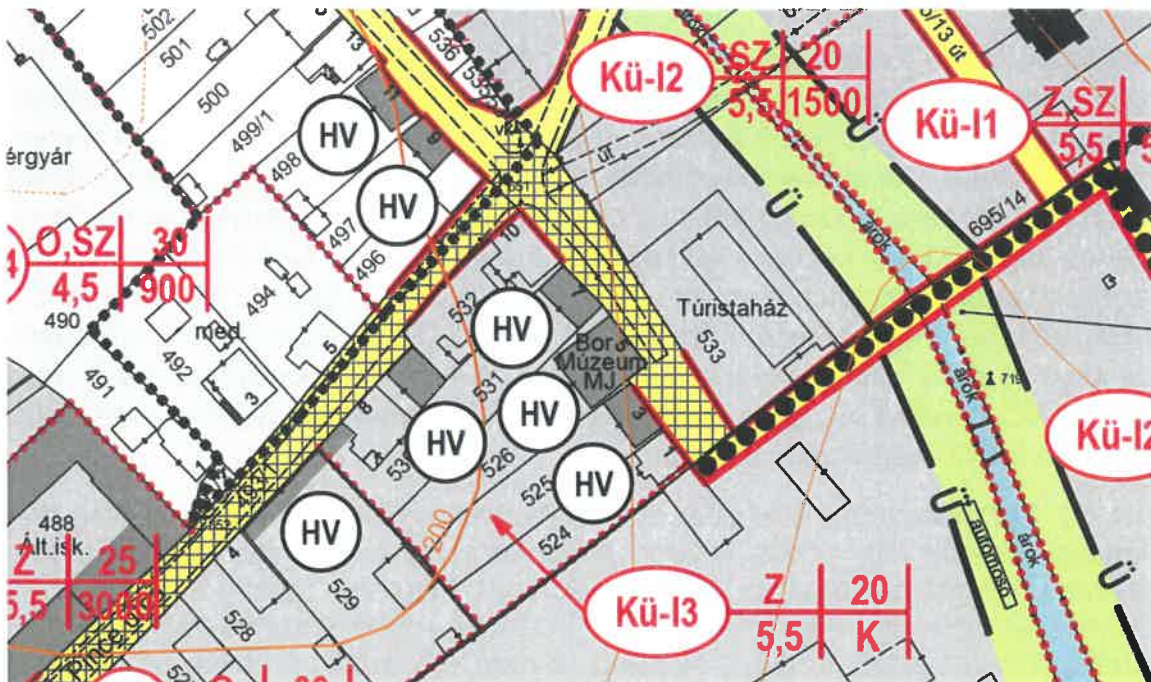

.....
jegyző

JAVASLAT
MÓR EZERJÓ U. 1-3 ELŐTTI 523 HRSZ-Ú KIVETT KÖZTERÜLET
MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÉSZ ÉRTÉKESÍTÉSE TÁRGYÁBAN

Miklós Csaba a Mór, Ezerjő utca 524-525 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaként kérelmet nyújtott be az ingatlanai előtti Mór 523 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő közterület ingatlan kérelemben nem meghatározott méretű részének megvásárlása tárgyában (előterjesztés melléklete). A megvásárolni kívánt ingatlanrészt tíz éve bérlí az önkormányzattól, vendéglátáshoz kapcsolódó terasz üzemeltetése céljából.



A belterületi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: önkormányzati rendelet) 1. sz. melléklete alapján közterület, forgalomképtelen törzsvagyon. A jelenlegi belterületi szabályozási terv szintén közútként jelöli (vegyes használatú út) az egész ingatlant.



Továbbá a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzat tulajdonában lévő közútként helyi közútnak minősül.

Az önkormányzati rendelet

8. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, „Az önkormányzat tulajdonát képező egyes vagyontárgyak forgalomképessé, korlátozottan forgalomképessé, vagy forgalomképtelenné minősítését – jelen rendelet rendelkezései alapján és a könyvvizsgálóval egyeztetve – a Képviselő-testület végzi.

„9. § (1) Az önkormányzat a vagyon tárgyának elidegenítésére, egyéb hasznosításra irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy piaci értékét:

a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, vagy amennyiben rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, akkor annak felülvizsgált változata alapján, (...) határozza meg.”

„30. § (1) Vagyontárgy hasznosítására, elidegenítésére a hatáskörrel rendelkező döntése alapján licit eljárás, vagy pályázati eljárás (a továbbiakban együtt: versenyeztetés) folytatható le. A hatáskörrel rendelkező az érintett vagyontárgy hasznosításáról vagy elidegenítéséről szóló döntés meghozatalakor dönt arról, hogy milyen típusú versenyeztetés lefolytatását rendeli el, vagy mellőzi-e a versenyeztetést. (2) A versenyeztetés alkalmazása kötelező, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, kivéve a nemzeti vagyonról szóló törvényben és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott eseteket.”

Jelen esetben a versenyeztetés nem kötelező, mert az önkormányzati ingatlan forgalmi értéke várhatóan nem haladja meg a bruttó 25 millió forintot.

„31. § (1) Vagyon értékesítése esetén az eladási ár meghatározásánál a 9. § irányadó azzal, hogy a kimutatott piaci értéknél a kikiáltási, illetve az eladási ár nem lehet kevesebb.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerint 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. Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja ezzel megegyező értékhatárt szabályoz a 2022. évre vonatkozóan is.

Az Nvt. 14. § (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A (4) bekezdés szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át (azaz bruttó 5 M Ft-ot) el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A Fejér Megyei Kormányhivatal 2013. június 14-ei keltezéssel tájékoztatót adott ki az önkormányzati tulajdonban lévő utak értékesítésére, cseréjére vonatkozó jogszabályok egységes értelmezése céljából.

Kivonat a tájékoztatóból:

„... „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény – Nvtv. - 5. § (3) bekezdésének A) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, melyek a forgalomképtelen törzsvagyon részét képezik. Az Nvtv. 6. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

6. § (1) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - a (2) - (3c) és (3e) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - 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. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

A Legfelsőbb Bíróság KGD 2008.107 szám alatt közzétett döntése is megerősíti a következőket: „Az az önkormányzati tulajdon nyilvánítható törzsvagyonná, amely közvetlenül szolgálja kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy a közhatalom gyakorlását. Az önkormányzatoknak a helyi rendeletalkotásnál a törvényi rendelkezést figyelembe kell venniük, és felelősen kell gazdálkodniuk a törzsvagyonnal, amely vagy forgalomképtelen vagy pedig korlátozottan forgalomképes. A szabályozás célja annak megakadályozása, hogy az önkormányzatok a saját vagyonuknak a törzsvagyonrészét feléljék. Olyan vagyonról van ugyanis szó, amely az önkormányzatiság lényegével van összefüggésben, és amely vagy a kötelezően ellátandó közszolgáltatásokat biztosítja vagy pedig a közhatalom gyakorlását szolgálja.

A Legfelsőbb Bíróság döntésében kimondta „Az önkormányzatok rendelettel azoknak az ingatlanoknak a rendeltetését változtathatják meg, amelyeket maguk soroltak a forgalomképtelen ingatlanok közé. Azon ingatlanok esetében, amelyeket törvény minősített forgalomképtelennek, a rendeletalkotás nem jelenthet törvényes alapot a minősítés megváltoztatására” Ezen döntésében azt is megállapította a Legfőbb Bíróság, hogy „az önkormányzatnak arra van lehetősége, hogy az ingatlanok jellegét településrendezési eszközökkel változtassa meg.” Álláspontja szerint „nem kifogásolható, ha a képviselő testület hatósági eljárásokat indít annak érdekében, hogy a tényleges funkciójuknál és szerkezetüknél fogva nem önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy közhatalom gyakorlását szolgáló, tehát a törzsvagyon körbe nem illő vagyontárgyak a forgalomképtelen vagyoni körből kikerüljenek. (...) Mindaddig, amíg a hatósági eljárások be nem fejeződnek, és az érintett ingatlanok köztér, közút, közpark megjelölése nem változik meg az ingatlan-nyilvántartásban, nem lehet ezeknek az ingatlanoknak az elidegenítéséről, megterheléséről, lekötéséről, biztosítékul adásáról dönteni.”

(Hasonló ügyben hozott döntést a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5007/2013/4. számú határozatában.)

Ezen döntés értelmében törvényben forgalomképtelenné minősített ingatlanok forgalomképtelen jellegüket mindaddig megtartják, ameddig a forgalomképtelenséget előíró törvényt nem módosítják, vagy az önkormányzatok az ingatlanjellegét településrendezési eszközökkel meg nem változtatják...

Összegezve a fent írtakat:

A Mór 523 hrsz-ú területből az igényelt területrész értékesítése esetén a településrendezési eszközök módosítására van szükség, majd ezt követően a területrészt forgalomképes vagyontárggyá kell átminősíteni a könyvvizsgáló bevonásával. A megosztás az alábbi helyszínrajz szerint oldható meg, a Bormúzeum épületnél mutatkozó jelenlegi legszűkebb résznél jobban lecsökkenteni a közterület szélességét nem javasolt.



Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a Mór 523 hrsz-ú közterületrész értékesítését, úgy gondoskodnia kell az ingatlan jellegére vonatkozó előírásokat úgy meghatározni az új településrendezési eszközökben, hogy az értékesíthető legyen.

A Településfejlesztési és a Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

A. változat

1./ Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Mór 523 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű (forgalomképtelen) belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlanrész értékesítését nem támogatja.

2./ A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen döntéséről a kérelmezőt értesítse.

Határidő: 2021.12.31.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

B. változat

1./ Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Mór 523 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű (forgalomképtelen) belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlan megosztását támogatja és azt követően a leválasztott, forgalomképesse nyilvánítható ingatlanrész értékesítésével egyetért az alábbiak szerint:

2./ Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a 2022. évben elfogadásra kerülő településrendezési eszközökben a Mór 523 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozást úgy kell meghatározni, hogy a közterületből leválasztásra kerülő rész szomszédos ingatlanokhoz csatolása telekalakítással lehetővé váljon a határozat melléklete szerint.

3./ A közterületi ingatlan megosztáshoz a telekalakítási vázrajzokat a Kérelmező készíteti el az önkormányzat bevonásával.

4./ A Kérelmezőt nyilatkoztatni kell, hogy az ingatlanrész jellegének megváltoztatásával kapcsolatos feladatok – értékbecslés, a telekalakítással járó feladatok és az ezzel járó ügyintézés, a változásoknak az ingatlan nyilvántartáson való átvezetése, továbbá az ingatlanrész tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése - költségeit viseli.

5./ A Képviselő-testület egyúttal felkéri a jegyzőt, hogy az új településrendezési eszközök elfogadását követően az ingatlanrész értékesítéséről szóló javaslatot, továbbá a vagyoni jelleg megváltoztatása miatt szükséges, az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó javaslatot a Képviselő-testület – aktuális – ülésén terjessze elő.

Határidő: 2022.05.31.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2021.12.09.

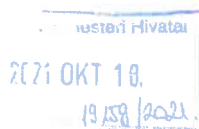



Fenyves Péter
polgármester

előterjesztés melléklele

Csordás M. - Rempertó.

Mór Városi Önkormányzat
Építési Osztály
Hajnal Tibor



no 18
VTK

Miklós Csaba

Móri Polgármesteri Hivatal		
ELŐADÓ:	Cs. M.	
IKTATVA	2021 OKT 27.	LAI
IKTATÓSZÁM:	1/1291 - 1/2021	
ELŐSZÁM:		MÉLÉNYE

Kerelem

Tisztelt Önkormányzat,
Tisztelt Hajnal Tibor Úr,

azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a Mór Ezerjő utca 1-3, hrsz 524-525 előtti közterületet, m2. részemre eladni sziveskedjenek.

tisztelettel,

Miklós Csaba

Mór 2021.10.15.

