

Kartal Nagyközség Önkormányzata

POLGÁRMESTERÉTŐL



2173 Kartal Baross utca 103. • +36-30/3055043 • polgarmester@kartal.hu

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:
dr. Lukács Adrienn jegyző

Előterjesztés

állami tulajdonú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó kérelem benyújtására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kartal, belterület 144/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 2173 Kartal, Baross u. 119 szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság (a továbbiakban: Főigazgatóság) vagyonkezelésében és a Magyar Nemzeti és Vagyonkezelő Zrt. Vagyonszerzési és Vagyonátruházási Igazgatósága (a továbbiakban: MNV Zrt.). tulajdonában van.

Az Ingatlannal kapcsolatban többször tárgyaltunk a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Pest Vármegyei Kirendeltségével. 2008-ban már jeleztük, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlant a Kirendeltség nem használja, Kartal Nagyközség Önkormányzata szeretné az ingatlan tulajdonjogát megszerezni. Tudomásom szerint 2022. januárjában a Kirendeltség kezdeményezte vagyonkezelői jogának közös megegyezéssel történő megszüntetését, mert az ingatlan nem szükséges szociális-, és gyermekvédelmi feladatainak ellátásához, így még aktuálisabbá vált, hogy az ingatlant Kartal Nagyközség Önkormányzata tulajdonába vehesse. Ennek indoka, hogy az Ingatlan a település központjában, a Kartal Nagyközségi Művelődési Ház és Könyvtár közvetlen szomszédságában helyezkedik el. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése rendelkezik a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatokról és felsorolja azokat a feladatokat, melyeket az önkormányzatok teherbíráruk függvényében ellátnak. Elmondható, hogy a településen a Képviselő-testület igyekszik a legmagasabb színvonalon biztosítani a feladatok ellátását. Megítélésem szerint az Ingatlan kulcsfontosságú lenne önkormányzati feladatink ellátásához.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Pest Vármegyei Kirendeltsége érdekköréből kikerülhet a vagyonkezelői jog megszüntetése kapcsán, a Kirendeltségnél 2025. június 11. napján hivatalosan újra kezdeményeztem, hogy az Ingatlant Kartal Nagyközség Önkormányzatának ingyenes használatába adják.

Az ingyenes használatba adás csak ideiglenes megoldás, de azt gondolom, hogy hosszútávú elképzelésink megvalósítása érdekében az Önkormányzat az Ingatlan tulajdonjogát is jó volna, ha megszerezné.

Ennek érdekében merült fel az ötlet, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. §

(2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-nél újra kezdeményezze a Képviselő-testület az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. §-a és az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján az állami vagyon tulajdonjoga helyi önkormányzat javára – törvényben, törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében – ingyenesen átruházható. A tulajdonjog átruházásának részletes szabályait az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Vhr.) tartalmazza.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja, hogy az Ingatlannak tulajdonosa szeretne lenni, első lépésként kezdeményeznie kell az MNV Zrt.-nél az ingatlan, mint állami tulajdon ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

Az MNV Zrt. a térítésmentes tulajdonba adásra vonatkozó kezdeményezést megvizsgálja abból a szempontból, hogy az megfelel-e a jogszabályokban előírt alaki-tartalmi kellékeknek. Mivel a helyi önkormányzatok és a többcélú kistérségi társulások javára ingyenesen átruházható vagyonelemek összesített bruttó forgalmi értéke a Vtv. 36. § (4) bekezdése szerint nem haladhatja meg a Magyarország 2013. évi központi költségvetéséről szóló 2012. évi CCIV. törvény 6. § (3) bekezdés d) pontjában meghatározott éves keretösszeget (20 milliárd forint), a döntéshozatalt megelőzően az MNV Zrt. az ingatlanok becsült forgalmi értékét is megállapítja.

Az eljárás megkönnyítése érdekében a kérelmezőnek is elvi lehetősége van arra, hogy az ingatlan értékelését szakértővel elvégeztesse (és kezdeményezését az értékbecsléssel együtt nyújtsa be), azonban a szakértői véleményt az MNV Zrt. ebben az esetben is felülvizsgálja.

Az MNV Zrt. a Vhr. 50-51. §-aiban meghatározott alaki és tartalmi feltételeknek megfelelő kezdeményezés esetén az önkormányzati kérelmet vagyongazdálkodási, költségvetési és elhelyezési szempontból is megvizsgálja, és ezt követően dönt arról, hogy az ingyenes vagy ellenérték fejében történő tulajdonba adást, vagy az érintett vagyonelemek egyéb módon történő hasznosítását támogatja-e. Ha a kezdeményezés a jogszabályi feltételeknek nem felel meg, az MNV Zrt. erről az önkormányzatot értesíti, és – amennyiben erre lehetőség van – felhívja a szükséges hiányosságok pótlására vagy/és a kérelem kiegészítésére. Amennyiben a kezdeményezés a jogszabályi feltételeknek megfelel, az MNV Zrt. a tulajdonbaadási kérelem és az érintett vagyonelem egyedi jellemzőinek vizsgálata alapján meghatározza az ingyenes tulajdonbaadáshoz szükséges további iratok, engedélyek körét és közvetlenül intézkedik azok beszerzése érdekében, valamint erre felhívja az önkormányzatot.

A Vhr. 51. § (4) bekezdése értelmében jogszabállyal, vagy hatósági eljárás során védetté nyilvánított kulturális örökségi elem ingyenes átruházásához a kultúráért felelős miniszter, védett természeti területként, illetve Natura 2000 területként nyilvántartott ingatlan ingyenes átruházásához a védettség jellege szerint felelős miniszter előzetes egyetértése szükséges. Az állami tulajdonban lévő védett természeti területek és értékek, műemlék ingatlanok, műkincsek, valamint történeti (régészeti) emlékek és földterületek tulajdonjogának (bármely jogcímen történő) átruházására a Vtv. 37. § (1) bekezdésében foglaltak alapján csak e védett vagyona vonatkozó külön törvényben meghatározott esetekben és módon kerülhet sor.

A fenti esetben az ingyenes tulajdonba adást kezdeményező önkormányzatnak a Vhr. 50. § (2) bekezdés d) pontja alapján meg kell jelölnie a kérelmezett ingatlanra vonatkozó védettséget és nyilatkoznia kell a védettséghez kapcsolódó kötelezettségek vállalásáról. E nyilatkozatot abban az esetben is meg kell tenni, ha az ingatlan helyi védettség alatt áll.

A jogszabályi feltételeknek megfelelő ingyenes vagyonátruházási kérelmek tárgyában a Vtv. 36. § (3) bekezdése alapján a Kormány hoz döntést. A Vhr. 51. § (7) bekezdése értelmében az MNV Zrt. – az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter útján – negyedévente tesz ingyenes tulajdonba adásra vonatkozó javaslatot a Kormány részére, azzal, hogy az előterjesztésben csak azon igények tüntethetők fel, amelyekre vonatkozóan a hiánytalan kérelem legkésőbb az adott negyedév utolsó napját hatvan nappal megelőzően megérkezett az MNV Zrt.-hez.

Fontos tudni, hogy amennyiben a Kormány pozitívan dönt az ingyenes önkormányzati tulajdonba adásról, az önkormányzatnak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy:

a) az önkormányzat a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megővni;

b) az önkormányzat az átruházott vagyon hasznosításáról évente köteles beszámolni az MNV Zrt felé.

c) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg az MNV Zrt. kérelmezi. Az elidegenítési tilalom azon személlyel szemben nem áll fenn, aki az ingatlant az ingatlan tulajdonosára ingyenesen átruházta.

d) A c) pont szerinti elidegenítési tilalmat az a) pont szerinti határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

Az ingyenesen átruházott vagyon juttatási célnak megfelelő felhasználását a térítésmentes tulajdonba adásról szóló szerződés és a vonatkozó jogszabályok által biztosított keretek között az MNV Zrt. vizsgálhatja. Amennyiben megállapítást nyer, hogy a tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles az MNV Zrt. felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadásról szóló szerződésben rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni. Az MNV Zrt a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

Amennyiben a szerződéskötést követően a jogszabályban és a vagyonátruházást tartalmazó

szerződésben előírt feltételeknek az önkormányzat nem tud eleget tenni, a szerződésszegés akár az ingyenesen tulajdonba adott vagyontárgy becsült forgalmi értékének kamattal növelt összegének megfizetését is maga után vonhatja. E következmények mérséklésére, a fizetendő összeg elengedésére az MNV Zrt-nek – a jogosult gazdálkodási helyzetétől függetlenül – nincs lehetősége.

Nem támogatom azt, hogy csak vagyonkezelői legyünk az épületnek, mert főszabály szerint a vagyonkezelő jogai és kötelezettségei a tulajdonos jogaihoz és kötelezettségeihez idomulnak, ugyanakkor a Ptk.-ban nevesített, tulajdonost megillető jogok részét képező rendelkezési jog nem teljesen, hanem korlátok között illeti meg. Így a nevezett ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülésével városunk vagyona növekszik, kötelezettségünk pedig az ingatlanokkal kapcsolatban nem nő.

Kérem a Képviselő-testület tagjait, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatokat támogatni szíveskedjenek.

Kartal, 2025. 09. 22 „ „.

Oláh Klára Mária
polgármester

Látta: dr. Lukács Adrienn
jegyző

Kartal Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025. (.....) számú önkormányzati határozata

a Kartal, belterület 144/2 hrsz.—on nyilvántartott, természetben 2173 Kartal, Baross u. 119 szám alatti állami tulajdonú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezéséről

1. Kartal Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában és a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság vagyonkezelésében lévő 144/2 helyrajzi számon felvett, kivett lakóház és udvar megnevezésű, 847 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását. ingyenes önkormányzati tulajdonba adását, a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Pest Vármegyei Kirendeltsége vagyonkezelői jogának egyidejű törlése mellett.
2. Az ingatlanokat az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7) pontjában kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása, valamint a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 3/A. §-ban meghatározott feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni.
3. Kartal Nagyközség Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.
4. Az igényelt ingatlan nem áll (örökségvédelmi / természetvédelmi / helyi / Natura 2000) védettség alatt.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza Oláh Klára Mária polgármestert, hogy Kartal, belterület 144/2 hrsz.—on nyilvántartott, természetben 2173 Kartal, Baross u. 119 szám alatti ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza Oláh Klára Mária polgármestert, hogy Kartal, belterület 144/2 hrsz.—on nyilvántartott, természetben 2173 Kartal, Baross u. 119 szám alatti ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Felelős: Oláh Klára Mária polgármester

Határidő: a kezdeményezés benyújtására a döntést követő 3 munkanap