

MUNKAANYAG

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. március 26-ai ülésére**

Tárgy: Önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Bartalus László beruházási és településüzemeltetési osztályvezető
Óváriné Szeglet Erzsébet vagyonhasznosítási ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

1. A 2019. januári képviselő-testületi ülésen tájékoztattam a Képviselő-testületet arról, hogy a volt Ady mozi épületének elbontását követően kezdeményeztük annak ingatlan-nyilvántartási átvezetését az illetékes földhivatalnál. Ezt követően megindítottuk a volt mozi épülete telkének és a mellette lévő közparknak az összevonását, illetve telekhatár-rendeztését, az előterjesztés *1. melléklete* szerinti a változási vázrajz alapján. A telekalakítási engedélyezési eljárás mellett szükséges az ingatlan **törzsvagyoni körének rendezése** is. A változással érintett ingatlanok a következők:

- 573 helyrajzi számú, kivett közterület,
- 603 helyrajzi számú, kivett közterület,
- 604 helyrajzi számú, kivett közterület (eredetileg filmszínház),
- 605 helyrajzi számú, kivett közpark,
- 642 helyrajzi számú, kivett közterület.

Ezen ingatlanok a nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdése alapján önkormányzatunk forgalomképtelen törzsvagyoni körébe tartoznak. A 604 helyrajzi számú ingatlan előzőleg filmszínház megnevezéssel az önkormányzatunk forgalomképes törzsvagyonába tartozott, azonban az épület ingatlan-nyilvántartásbeli törlésével egyidejűleg kivett közterületre módosult annak megnevezése.

A változási vázrajz készítése során a cél az volt, hogy az érvényben lévő településrendezési terv kötelező tartalmi elemeinek (szabályozási vonalnak) megfelelően alakuljon ki a bontás helye. Ennek figyelembevételével került biztosításra a Mátyás király utca (573 hrsz.), a Hunyadi János utca (603 hrsz.) és a Mészáros Lajos utca (642 hrsz.) rendezési terv szerinti, előírt szabályozási szélessége, valamint a 604 és a 605 helyrajzi számú területek egybeolvasztása (604 hrsz.).

A telekalakítás során az ingatlanok az alábbiak szerint változtak:

Hrsz	Terület		Változás		Vagyoni kör
	Változás előtti	Változás utáni	Növekmény	Csökkenés	
573	2489 m ²	2875 m ²	386 m ²		forgalomképtelen törzsvagyon (közterület)
603	2104 m ²	2427 m ²	323 m ²		forgalomképtelen törzsvagyon (közterület)
604	755 m ²	2803 m ²	2048 m ²		forgalomképes üzleti vagyon (beépítetlen terület)
605	3021 m ²	beolvasztással megszűnik		3021 m ²	---
642	1 ha 2864 m ²	1 ha 3128 m ²	264 m ²		forgalomképtelen törzsvagyon (közterület)
Összesen:	2 ha 1233 m ²	2 ha 1233 m ²	3021 m ²	3021 m ²	

A változásokat követően az 573, 603, 642 helyrajzi számú kivett közterület megnevezésű ingatlanok továbbra is önkormányzatunk forgalomképtelen törzsvagyoni körét képezik. A 604 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan önkormányzatunk forgalomképes üzleti vagyonát képezi. Ezt támasztja alá az érvényben lévő, 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv is, mely szerint az érintett ingatlan az L_k (kisvárosias lakóterület) építési övezetbe tartozik.

2. Az Oroszlány Város Önkormányzata 2022. január 31-éig tartó határozott időre haszonkölcsön szerződést kötött az Oroszlánkő Gyógyszertár Bt.-vel a tulajdonukban álló, 623/15/A/8 és 623/15/A/16 helyrajzi számú ingatlanokban lévő, 2 db orvosi rendelőegység ingyenes használatára.

A két rendelő biztosítja a VII. és VIII. felnőtt háziorvosi körzet ellátását. A tulajdonos az érintett ingatlanok megvásárlását felajánlotta Önkormányzatunk részére, kérelméhez csatolta az általa elkészített – az előterjesztés *2. melléklete* szerinti – igazságügyi szakértői véleményt, mely szerint az ingatlan beköltözhető piaci forgalmi értéke 22.248.000 Ft.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta a kérelmet és **246/2018. (XI.20.) VFKB határozatában** javasolta a VII. és VIII. felnőtt háziorvosi körzeteket magában foglaló rendelők megvásárlása érdekében Oroszlány város Nemzeti vagyonáról szóló 17/2017. (XI.26.) önkormányzati rendelet 23. § (4) bekezdése alapján értékbecslés készíttetését (3a., 3b. mellékletek). Ez alapján az érintett orvosi rendelők forgalmi értéke az igazságügyi szakértői vélemény szerint összesen 21.000.000 Ft (14.300.000 Ft + 6.700.000 Ft).

A szakértői vélemény készíttetésekor egyértelművé vált, hogy az ingatlan-nyilvántartásbeli- és természetbeni állapotok nem egyeznek. Az orvosi rendelők területe 135 m², melyet két helyrajzi szám alkot az alábbiak szerint:

- 623/15/A/8 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan, területe 94 m²,
- 623/15/A/16 helyrajzi számú, gyógyszerár megnevezésű ingatlanból (tulajdoni lap szerinti területe: 187 m²) 41 m² alapterületű rész hozzácsatolása az előbbi ingatlanhoz.

Abban az esetben, ha Önkormányzatunk egyetért az orvosi rendelők megvásárlásával, az ügylet létrejötte előtt szükséges rendezni a természetbeni állapotnak megfelelően a területeket, illetve módosítani kell a társasházi alapító okiratot is. Ezen feladatokat a jelenlegi tulajdonos által javasolt elvégeztetni.

Javasolom, hogy önkormányzatunk vásárolja meg a fent megnevezett 2 db orvosi rendelőt 21.000 E Ft összegért.

3. A 2019. évi költségvetés tárgyalásakor a bizottsági tárgyalások alkalmával felmerült a költségvetés egyensúlyának javítása érdekében az ingatlanértékesítés, melynek során többek között említésre került a Népekbarátsága utca 18. szám alatti földszinti lakás, valamint a Dózsa György utcai – volt háziorvosi szolgálati – lakás is.

Az értékesítés érdekében Oroszlány város Nemzeti vagyonáról szóló 17/2017. (XI.26.) önkormányzati rendelet 20. §-a alapján ingatlanforgalmi szakértői véleményt készítettünk az Oroszlány, Népekbarátsága utca 18. fszt. 2. számú, 1982/A/40 helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 71 m² területű, valamint az Oroszlány, Dózsa György utca 25. II/6. számú, 1993/A/20 helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 85 m² területű ingatlanokra a jelen előterjesztés 4a. és 4b. mellékletében foglaltak szerint.

Javasolom, hogy önkormányzatunk a hivatkozott vagyonrendelet 21. §-a alapján versenyeztetés útján értékesítse az ingatlanokat azzal, hogy az induló árként a szakértői véleményben megállapított ingatlanforgalmi értékek kerüljenek megjelölésre.

4. A Képviselő-testületet 2014., illetve 2017. évek során tájékoztattam az Oroszlányi Szakorvosi- és Ápolási Kft. állami tulajdonba vétele során átadásra került, majd az intézmény melletti közpark tulajdonviszonyainak rendezése érdekében a tulajdonosi jogok gyakorlója hozzájárulásával készített telekalakítást követően kialakult 911/4 helyrajzi számú, 6191 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülésével kapcsolatos információkról.

Ennek során önkormányzatunk a 145/2014. (IX.9.) Kt. határozatában egyetértett a fenti ingatlan ingyenes tulajdonba vételével, azonban kérelmünket az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásával kapcsolatos döntésről szóló 1218/2016. (IV.29.) Korm. határozatban foglaltak szerint a Kormány nem támogatta. 2017. júniusában a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet (GYEMSZI) jogutódja, az állami jogokat gyakorló Állami Egészségügyi Ellátó Központ (továbbiakban: ÁEEK) felajánlotta a fenti ingatlan **ingyenes vagyonkezelésbe** adását, melyet önkormányzatunk a 162/2014. (VI.27.) Kt. határozatában nem támogatott.

2019. március 18-án telefonon megkereste önkormányzatunkat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., azzal, hogy lehetőséget lát a **tulajdon ingyenes átadására**. Ennek érdekében szükségesnek tartja a 145/2014. (IX.9.) Kt. határozat megerősítését és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet szerint kiegészítését.

Javasolom, hogy önkormányzatunk erősítse meg a fenti határozatot a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2019. március 19.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2019. (...) Kt. határozata
az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Egyetért a forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozó 573 helyrajzi számú, kivett közterület, a 603 helyrajzi számú, kivett közterület, a 604 helyrajzi számú, kivett közterület, a 605 helyrajzi számú, kivett közpark, valamint a 642 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű ingatlanok telekrendezését követő törzsvagyon körü rendezésével az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal az alábbiak szerint:

Hrsz	Terület		Változás		Vagyoni kör
	Válozás előtti	Válozás utáni	Növekmény	Csökkenés	
573	2489 m ²	2875 m ²	386 m ²		<i>forgalomképtelen törzsvagyon (közterület)</i>
603	2104 m ²	2427 m ²	323 m ²		<i>forgalomképtelen törzsvagyon (közterület)</i>
604	755 m ²	2803 m ²	2048 m ²		<i>forgalomképes üzleti vagyon (beépítetlen terület)</i>
605	3021 m ²	beolvadással megszűnik		3021 m ²	---
642	1 ha 2864 m ²	1 ha 3128 m ²	264 m ²		<i>forgalomképtelen törzsvagyon (közterület)</i>
Összesen:	2 ha 1233 m²	2 ha 1233 m²	3021 m²	3021 m²	

- 2.a) Egyetért az Oroszlány, Fürst Sándor utca 1. fszt. 2. számú, 623/15/A/8 helyrajzi számú lakás megnevezésű ingatlan, valamint az Oroszlány, Táncsics Mihály út 40. számú, 623/15/A/16 helyrajzi számú, gyógyszertár megnevezésű ingatlanból 41 m² területű ingatlanrész Oroszlány Város Önkormányzata által történő megvásárlásával.
- 2.b) A 2.a) pont szerinti ingatlan vételi ajánlati árként, azaz ellenértékként bruttó 21.000 EFt összeget határoz meg.
- 2.c) Felhatalmazza a polgármestert a 2.a) szerinti ingatlan és ingatlanrész megvásárlására vonatkozó adás-vételi szerződés előkészítésére és aláírására.
- 2.d) Meghatározza, hogy a 2.c) pont szerinti adás-vételi szerződés megkötésére csak az Oroszlány, Táncsics Mihály út 40. számú, 623/15/A/16 helyrajzi számú, gyógyszertár megnevezésű ingatlan természetbeni állapotának megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban – a jelenlegi tulajdonos által –történő rendezését követően kerülhet sor.
- 2.e) A 2.a) pont szerinti ingatlan és ingatlanrész megvásárlása érdekében szükséges és a 2.b) pontban meghatározott összegű forrást az önkormányzat 2019. évi költségvetésében a „Területvásárlás” sorra történő átcsoportosításával biztosítja az „Általános tartalék” sora terhére.
- 2.f) Utasítja a polgármestert, hogy az önkormányzat 2019. évi költségvetésének soron következő módosításakor gondoskodjon a 2.e) pont szerinti módosítás költségvetésben történő átvezetéséről és ennek megfelelően a költségvetési rendelet módosításának a képviselő-testület elé terjesztéséről.
- 3.a) Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonát képező, Oroszlány, Népekbarátsága utca 18. fszt. 2. számú, 1982/A/40 helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 71 m² területű ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével.
- 3.b) Meghatározza, hogy a 3.a) pont szerinti ingatlan értékesítése során induló árként az előterjesztés 4.a melléklete szerinti ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított ingatlanforgalmi értékkel, azaz bruttó 13.400 EFt összeggel kerüljön megjelölésre.
- 3.c) Egyetért az Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonát képező, Oroszlány, Dózsa György utca 25. II/6. számú, 1993/A/20 helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 85 m² területű ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével.

- 3.d) Meghatározza, hogy a 3.c) pont szerinti ingatlan értékesítése során induló árként az előterjesztés *4.b melléklete* szerinti ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított ingatlanforgalmi értékkel, azaz bruttó 18.600 E Ft összeggel kerüljön megjelölésre.
- 3.e) Felhatalmazza a polgármestert a 3.a) és 3.c) pontok szerinti ingatlanok értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés előkészítésére és aláírására.
- 4.a) A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-nél (MNV Zrt.) kezdeményezi és kérelmezi a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Állam tulajdonában és az Állami Egészségügyi Ellátó Központ vagyonkezelésében lévő oroszlányi 911/4 helyrajzi számon felvett, kivett közterület megnevezésű, 6191 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
- 4.b) Nyilatkozik, hogy a 4.a) pont szerinti ingatlant Oroszlány Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2.) pontjában meghatározott településüzemeltetés feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és közterület, közpark célra kívánja használni.
- 4.c) Nyilatkozik, hogy Oroszlány Város Önkormányzata vállalja a 4.a) pont szerinti tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését.
- 4.d) Nyilatkozik, hogy a 4.a) pont szerinti, igényelt ingatlan nem áll védettség alatt.
- 4.e) Felhatalmazza a polgármestert, hogy a 4.a) pont szerinti ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon és valamennyi – az eljáráshoz szükséges – nyilatkozatot megtegyen.
- 4.f) Felhatalmazza a polgármestert, hogy a 4.a) pont szerinti ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	2019. március 28.
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Lazók Zoltán polgármester