

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének

27/2021. (II.26.) határozata

Tárgy: Önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntések

Előkészítő: Bartalus László városfejlesztési és -üzemeltetési osztályvezető
Óváriné Szeglet Erzsébet vagyonhasznosítási ügyintéző

A **Magyarországi Jehova Tanúi Egyház** (a továbbiakban: Egyház) megkereste Önkormányzatukat azzal, hogy új oktatási épületet építenének, melynek lehetséges helyszínéeként – az előzetes egyeztetések eredményeként – az Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában álló, Oroszlány, Hunyadi János utcai 604 helyrajzi szám alatt felvett, 2048 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant, azaz a **volt Ady mozi telkét** jelölték meg.

Az Egyház jelenlegi oroszlányi oktatási épülete az Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában álló, Oroszlány, Dózsa György utca 22. szám alatti és 407 helyrajzi szám alatt felvett, 592 m² területű, kivett beépített terület megnevezésű ingatlanon (építési telek) áll, amelyet terhel az oroszlányi 407/A helyrajzi szám alatt felvett, 234 m² területű, egyéb épület imaház megnevezésű ingatlant (felépítmény) illető földhasználati jog. A felépítmény (imaház – Királtságterem) az Egyház tulajdonában áll, ennek eredeti, 2019-ben készült és 2020. novemberében aktualizált igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői értékbecslését a jelen előterjesztés *1-2. mellékletei* tartalmazzák, mely szerint az épület aktuális, becsült forgalmi értéke: **31.600 eFt.**

Az Egyház a fenti ingatlanokkal kapcsolatosan kezdeményezte a két ingatlan **adásvétellel vegyes csereszerződés** keretében történő cseréjét.

A Hunyadi János utca 2. szám alatti ingatlan az önkormányzat forgalomképes, üzleti vagyont képezi. Az előterjesztés *3. melléklete* szerinti melynek ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az épület becsült forgalmi értéke: **19.200 eFt.**

A rendelkezésre álló információk alapján egyetértek az adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésével, mivel a cserét követően egy kézbe kerülne a földterület és a felépítmény, növelve ezzel az önkormányzati ingatlanvagyonat, a Hunyadi utcai ingatlan tervezett beépítése pedig (jelenleg ideiglenes parkolóként üzemelő terület) településképi rendezettségét biztosítaná a jövőben. Az önkormányzat tulajdonába kerülő, Dózsa György utcai ingatlan rövid távú hasznosításának előkészítésével az Oroszlányi Ingatlankezelő-és Hasznosító Zrt.-t, a hosszú távú hasznosítási javaslatok kialakításával a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságot javaslom megbízni.

Az Egyház a csereszerződés során nem kívánja a két ingatlan közötti vételár különbözetét megfizetni, mely tény figyelembevételével pénzügyi tanácsadói tájékoztatást, állásfoglalást kértünk az ügyletet érintően. Eszerint, amennyiben az önkormányzat az Egyházzal ingatlan csereszerződést köt, akkor az önkormányzat által **átadott ingatlan adóalapja a kapott ingatlan piaci értéke** lesz az *Áfa tv. 66. §* alapján.

Az Önkormányzat a telek értékesítéséről 31.600 eFt + 8.532 eFt Áfa, mindösszesen **bruttó 40.132 eFt összegű számlát állít ki és az Áfa összeget megfizeti a költségvetésnek.** Az **Egyház a felépítményes ingatlan** (Királtságterem) **értékesítéséről 19.200 eFt összegű adómentes számlát állít ki.**

Összegezve a tényleges pénzmozgás az önkormányzatnak 8.532 eFt összegű Áfa-t kell megfizetnie a *4. melléklet* szerinti adásvétellel vegyes csereszerződésben foglaltak szerint. A megfizetendő Áfa összegét tervezni kell a 2021. évi költségvetésben a céltartalék terhére.

Az adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésének további feltételei a következők:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 108/A. § (1) bek. c) pontja lehetővé teszi a **versenyeztetés mellőzését** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan **cseréje** esetén.

Azonban az Mötv. 108/A. § (2) bekezdése alapján:

- *amennyiben az ingatlan cseréje a versenyeztetés mellőzésével kerül sor, és*
- *a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja,*

a csereügyletnek a kormányhivatal jóváhagyása kell. („A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat **kötelező feladatainak ellátása** vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.”)

Kötelező feladatként javaslom a Mötv 13. § (1) bekezdés 1. pontját, településfejlesztés, településrendezést meghatározni.

A versenyeztetésre vonatkozó értékhatár a 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján a 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, azonban ezen értékhatárt Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Oroszlány város nemzeti vagyonáról szóló 17/2017 (XI.26.) önkormányzati rendeletének 20.§ (1) bekezdése nettó 1.000 e Ft összegben határozta meg.

A fentiek miatt tehát az előterjesztésben részletezett ingatlanokra vonatkozóan **kérni kell a kormányhivatal jóváhagyását.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdés szerint az önkormányzat ingatlanértékesítése kapcsán a Magyar Államot elővásárlási jog illeti, melyet a hozzá intézett elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívás kézhezvételétől számított 35 napon, mint jogvesztő határidőn belül tehet meg. Az elővásárlási jog jogosítottját az aláírt adás-vételi szerződés megküldésével kell értesíteni.

További megoldásra váró feladatok:

Az Egyház tervezett beruházásának koncepciótervét az 5. melléklet tartalmazza.

Az Egyház az épület átadásával, az általuk használt parkolóval az alábbi információkat osztotta meg az önkormányzattal:

„Épületünk átadása: Az ingatlanunkat a csereszerződés aláírása után egy ésszerű időn belül (30-60 nap) készek vagyunk birtokba adni. Az ingatlant 2020.március óta nem használjuk a világjárvány miatt. Jehova Tanúi 240 országban egységesen minden összejövetelüket videokonferencia keretében tartják meg. Nem tudjuk, hogy mikor lehet majd teljes biztonságban a vendégeink és közösségünk tagjai részére újra összejöveteleket tartani. Kérjük, hogy fontolják meg feltudják-e használni az épület berendezési eszközeit: 100-150 szék, csillárok, polcok, tetőtéri bútorok (a videó és hangtechnikai eszközöket előreláthatólag leszerelnénk). Erről később az épület megtekintés után még egyeztetést javaslok.

Új épület építése: Magyarországon 291 gyülekezet használ az oroszlanéhoz hasonló bibliai oktatási központot. Az önkéntes építési csoportok nagy tapasztalattal, hozzáértéssel végzik az építési munkálatokat, és biztosítani fogja az oroszlanói építkezés színvonalas kivitelezését. Az új oroszlanói építkezés pontos időpontját még nem ismerjük. Jelenleg egy éve szünetelnek az építkezések. A tervünk az, hogy amint a járványügyi helyzet lehetővé teszi akkor Magyarországon az első újonnan elindított beruházás lesz az új oroszlanói királyságterem felépítése.

Épületünk melletti parkoló használata: 1991. januártól bérleti szerződésünk van a termünk mellett az oroszlanói 406/119-123 hrsz.-ú területre, amely 700 m²-es burkolatlan telekrész. A területet bekerítettük és saját költségen burkoltuk. A megállapodás szerint eddig gondoztuk az épülettel szemben levő füves területet is. A bérbeadó a tulajdonos a Magyar Állam, a tulajdonosi jogkör gyakorlója MNV Zrt. A bérleti díj 10.401,- Ft/negyedév, ~ 5000,-Ft/hó.

Új építkezés időszakában terem használat: Amikor a járványügyi helyzet lehetővé teszi az összejöveteleink biztonságos megrendezését lehetséges, hogy még nem lesz használható az új terem. Ebben az esetben szükségünk lenne a két gyülekezetünknek 3-4 hónapra egy bibliai oktatási összejövetelre alkalmas helyiségre heti 2-4 alkalomra. Ezt arra az esetre gondoljuk, ha a fejlesztési koncepciójukat elősegítve a szerződést követően megtörténik az épületünk átadása. A terem használatra az Egyház belső jogi személye a helyi gyülekezet kötné megállapodást.”

A fentiekben részletezett, az adásvételi szerződésben nem rendezett kérdések megoldása érdekében további döntések szükségesek a későbbiekben.

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületéneke 27/2021. (II.26.) határozata az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntésekről

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Oroszlány Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében veszélyhelyzet idejére meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Egyetért az oroszlanói 604 helyrajzi szám alatt felvett, 2048 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű és Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező ingatlanok adásvétellel vegyes csereszerződés keretében, a Magyarországi Jehova Tanúi Egyház részére történő értékesítésével, az előterjesztés 2. melléklete szerint meghatározott, 31.600 eFt összegű forgalmi értéken.
- 2.) Egyetért az 1.) pontban megjelölt ingatlanügylettel kapcsolatosan az oroszlanói 407 helyrajzi szám alatt felvett, 592 m² területű, kivett beépített terület megnevezésű és Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező ingatlanok és az azon álló, 407/A helyrajzi számon felvett, 234 m² területű, egyéb épület imaház megnevezésű és a Magyarországi Jehova Tanúi Egyház 1/1 tulajdonát képező felépítménynek az adásvétellel vegyes csereszerződés keretében Oroszlány Város Önkormányzata részére történő megvásárlásával, az előterjesztés 3. melléklete szerint meghatározott, 19.200 eFt összegű forgalmi értéken.

- 3.) Tudomásul veszi, hogy az 1-2.) pontokban részletezett csereszerződés során
- a.) Oroszlány Város Önkormányzata az 1. pontban részletezett értékesítés során 31.600 eFt + 8.532 eFt összegű Áfa, mindösszesen bruttó 40.132 eFt összegű,
 - b.) a Magyarországi Jehova Tanúi Egyház 2. pontban részletezett értékesítés során 19.200 e Ft összegű adómentes számlát állít ki.
- 4.a) Az 1-2.) pontokban részletezett csereszerződés keretében történő értékesítéssel kapcsolatosan a 3.a.) pont szerinti, 8.532 eFt összegű Áfa forrását az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében a „Céltartalék” sorról történő átcsoportosítással biztosítja az „Áfa befizetés” sorra.
- 4.b) Gondoskodik az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének soron következő módosításakor a 4.a) pont szerinti módosítás a költségvetésben történő átvezetéséről, és ennek megfelelően a költségvetési rendelet módosításának előterjesztéséről a Képviselő-testület elé.
- 5.) Jóváhagyja az 1-2.) pontokban jelölt ingatlanokkal kapcsolatos adásvétellel vegyes csereszerződést az előterjesztés *4. melléklete* szerinti tartalommal.
- 6.) Az 5.) pont szerinti szerződés megkötéséhez meg kell kérni az illetékes Kormányhivatal jóváhagyását, mely kérelemben kötelező feladatként a – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti – településfejlesztés, településrendezést határozza meg.
- 7.) Az 5.) pont szerinti szerződés hatályba lépése érdekében megkezdi a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos ügylet rendezését.
- 8.) A 2.) pontban részletezett ingatlan rövid távú hasznosításának előkészítésével az Oroszlányi Ingatlankezelő-és Hasznosító Zrt.-t bízta meg.
- 9.) A 2.) pontban részletezett ingatlan hosszú távú hasznosításának előkészítésével a képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságát bízta meg.

Határidő: a határozat kihirdetésére: azonnal
Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

Oroszlány, 2021. február 26.

Lazók Zoltán