

Tárgy: Szándéknyilatkozat ingatlancsere
ügyletről, a vagyonszerződés módosítása
Előkészítette: Váczai Julianna osztályvezető
Gazdálkodási Osztály
Dr. Farkas László jogi munkatárs
**Véleményező
bizottság:** Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi
Bizottság,
Pénzügyi Bizottság

Sorszám: IV/2
Döntéshozatal módja:
Minősített többség az SzMSz
12. § (4) bekezdés a.) és j.)
pontja alapján
Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2009. március 26-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Megye Képviselő-testülete a 195/2008. (VI. 06.) KT. sz. határozatában felhatalmazta elnökét, hogy tárgyalásokat kezdjen a Békés Megyei Önkormányzat által fenntartott intézmények által használt ingatlanok tulajdonviszonyai rendezése érdekében, az érintett önkormányzatokkal.

A Farkas Gyula Közoktatási Intézmény békési feladat-ellátási helyén a működést szolgáló ingatlanok Békés város önkormányzatának tulajdonában vannak, a tulajdonost terhelő kötelezettségekkel. A helyi források szűkössége miatt a karbantartásra, felújításra, fejlesztésre nincs elegendő forrása Békés városnak, és ez a jövőben hátrányokat okozhat az intézmény számára.

Az ingatlanfejlesztés céljára elnyerhető pályázati forrásokra történő gyors és rugalmas reagálást is nehezíti, ha nem azonos az ingatlan tulajdonosa és az intézményt fenntartó önkormányzat, mert rövid időn belül kell két testületnek meghoznia az egybehangzó döntést. A pályázatokhoz szükséges kötelezettségvállalás tekintetében szintén ellentmondásos helyzet áll fenn, ha nem azonos a tulajdonos és a feladatellátást végző önkormányzat.

A Megyei Önkormányzat törekvése, hogy az intézményrendszerében fejlesztéseket hajtson végre, de ez elsősorban a rendezett tulajdonviszonyú, kizárólagosan saját tulajdonban lévő ingatlanokon történhet.

A települési és a megyei önkormányzatnak is érdeke az intézmények felújítása, a szolgáltatások helyben történő biztosítása, fejlesztése, a munkahely megtartása, bővítése.

- A Megyei Önkormányzat az intézmények átvétele esetén kötelezettséget vállalt az intézmények közoktatási célú működtetésére, a felújítási- fejlesztési igények pályázat és részben saját forrásból történő megvalósítására.
- Az ingatlanokban működtetett intézményeit hosszútávon fenn kívánja tartani, ezért vállalja, hogy tulajdonba adás esetén, amennyiben az oktatási-nevelési, vagy ezt segítő tevékenységet megszünteti az eredeti tulajdonosi viszonyok helyreállításához hozzájárul, kártalanítási igényt, egyéb követelést nem nyújt be.

Békés Megye Önkormányzata ajánlatot kért önkormányzatunktól a lehetséges ingatlan átadásokra vonatkozólag, amelyben szóba jöhet az ingatlancsere lehetősége is. Figyelembe vettük Békés Megye Önkormányzatának felújítási szándékait a működtetett ingatlanokban, így elsősorban azon ingatlanok körét kell meghatározni, melyek a csere ügylet kapcsán szóba jöhetnek.

Az ajánlat

Békés Város Önkormányzata részéről a

- Hózsó u. 39. sz. Farkas Gyula Közoktatási Intézmény központi telephelye (6586 és 6589 hrsz)
- Szánthó Albert u. 10. sz. alatti oktatási intézmény (6880/1 hrsz)
- Szánthó Albert u. 8. sz. alatti kollégium (6880/3 hrsz)

Békés Megye Önkormányzata részéről a

- Tarhos, Békési u. 1. sz. alatti épületegyüttes, volt Gyógypedagógiai Intézmény (szolgálati lakásokkal és Zenepavilonnal, erdő nélkül), ingatlanjai tulajdon jogának átadását tartalmazza.
- Lakásingatlanok (Veres P. tér 7. IV.10., V.13., V.14., Szarvasi u. 4. 1/b.)

Az ajánlatban felsorolt ingatlanok körének meghatározása a szándéknyilatkozatokat követhetően még változhat, azonban az ingatlanok tulajdonjogának megváltoztatásához a jogi háttér teljes és alapos vizsgálata szükséges.

Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. § (1) bekezdése szerint többek között az önkormányzati vagyont értékesíteni a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett (2009-ben 25 MFt) nyilvános versenyeztetés útján lehet. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a törvény 108. § (1) bekezdése b) pontja szerinti ingatlancserére, *„amennyiben külön jogszabály – ide nem értve az önkormányzati rendeletet – a szolgáltatott ingatlan feletti jogot védetté nyilvánítással vagy más módon korlátozza, és az ellenszolgáltatás is ingatlan.”* Békés Város Önkormányzata által szolgáltatandó ingatlanok esetében a rendelkezési jogot a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (a továbbiakban: Ötv.) 79. § (2) bekezdés b) pontja korlátozza, amikor kimondja, hogy *„b) korlátozottan forgalomképesek a közművek, intézmények és középületek, továbbá a helyi önkormányzat által meghatározott ingatlanok és ingók.”*

A fentiek alapján tehát az Áht. 108. § (1) b.) pontja szerint a versenyeztetéstől el lehet tekinteni.

Az önkormányzatok törvényen és a bizottsági döntésen alapuló tulajdonszerzése az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 49. § alapján **adómentes, az illetékmentességet** az illetékekről szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/B (1) bekezdés b) pontja biztosítja.

Vagyonkataszteri nyilvántartásunkban a 6586 hrsz-ú, a 6589 hrsz-ú, a 6880/1 hrsz-ú, és a 6880/3 hrsz-ú ingatlanok korlátozottan forgalomképes ingatlanok tekintettel arra, hogy intézmények működnek bennük. Az Ötv. 79. § (2) bekezdés b) pontja második mondata kimondja, hogy *„törzsvagyon korlátozottan forgalomképes tárgyairól törvény vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.”*

Az önkormányzati vagyon szabályozásról szóló 46/2006. (XII. 15.) rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) jelenleg hatályos állapotában nem rendelkezik a korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyontárgyak forgalomképesé váló átminősítése nélküli elidegenítése és egyéb célú hasznosítása feltételeiről. Mivel az átadandó ingatlanokban jelenleg is a megyei önkormányzat által kötelezően ellátandó feladatok ellátása folyik, ezért azokat az Ötv. 79. §-ában foglalt rendelkezés miatt nem lehet forgalomképesé minősíteni. Ennek érdekében célszerűnek látszik a vagyonrendelet módosítása úgy, hogy szabályozásra kerüljön a korlátozottan forgalomképes vagyontárgy átminősítés nélküli elidegenítésének, hasznosításának feltételei. A javasolt módosítás szövege a következő:

„7. § (1) A törzsvagyon körébe tartozó vagyontárgyak a képviselő-testület minősített többséggel elfogadott döntésével sorolhatók át a forgalomképes vagyon körébe, amennyiben a vagyontárgy rendletetése vagy jogi helyzete megváltozik.

(2) Korlátozottan forgalomképes vagyont elidegeníteni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a képviselő-testület minősített többségű döntése alapján csak akkor lehet, ha az az önkormányzati feladat ellátásához már nem szükséges vagy a feladat ellátása más módon is biztosítható, és a vagyontárgy értékesítése, más célú hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását.”

Javasoljuk a képviselő-testületnek, hogy a vagyonrendelet 7. §-ának újraszabályozásával biztosítson elvi lehetőséget, az ingatlanok önkormányzatok közötti, az ingatlanok eredeti rendeltetésének megtartása mellett bonyolított tulajdonjog átruházásainak.

Békés Város Önkormányzata ajánlatának megismertetése mellett a Képviselő-testület ingatlancserével kapcsolatos szándéknyilatkozata, valamint a polgármester felhatalmazása is szükséges a tárgyalások további folytatásához. A közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. tv. 88. § (10) bekezdése alapján a közoktatási törvény hatálya alá tartozó ingatlanok esetében a Békés Megyei Önkormányzat a tulajdonjog Békés Város Önkormányzata általi átruházását követően köteles lesz 10 évre terhelési és elidegenítési tilalmat bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. A tárgyalások eredményétől függően a cserébe bevont ingatlanok értékbecslését el kell végezni.

Békés Megye Önkormányzatával folytatott előzetes tárgyalások során került kialakításra az ajánlatban szereplő ingatlanok köre, amely a tárgyaló felek kompromisszumának eredményeként jött létre. Ezen megkezdett és együttműködésen alapuló, a feladatellátást és az ingatlanokat érintő tárgyalást szándékunkban áll a jövőben folytatni, különös tekintettel a Németh László Középiskolai Kollégium és a Hajnal István Szociális Központ vonatkozásában.

A tárgyalások során Békés város részéről megfogalmazásra került az az igény, hogy hasznos lenne, ha Békés Megye Önkormányzata középtávú terveiben szerepeltetné a Németh László Középiskolai kollégiumban ellátott feladatok áttelepítését a Hőzső utcai oktatási központba, mert az ingatlanra Békés városnak a későbbiekben szüksége lehet.

A Képviselő-testület elé terjesztett anyagot vitaanyagként szántuk, biztosítva annak lehetőségét, hogy a testület az I. és II. sz. határozati javaslatban szereplő pontok közül választása szerint a megfelelő döntést hozza meg. A III. sz. határozati javaslatot a I. és II. sz. határozati javaslattól függetlenül javasoljuk elfogadni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat vitassa meg, annak megfelelően hozzon döntést és fogadja el a rendelet-módosítást.

I. Határozati javaslat:

I/1. Békés Város Képviselő-testületének szándékában áll, hogy Békés Megye Önkormányzatával kölcsönös és jogszerű ingatlancsere ügyletet bonyolítson le az I/2. pontban írt ingatlanok vonatkozásában.

I/2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az ajánlatban szereplő ingatlanok tekintetében a Békés Megye Önkormányzatának képviselőjével további tárgyalásokat folytatasson, ezek eredményéről folyamatosan tájékoztassa képviselő-testületet.

a) Békés Város Önkormányzata részéről átadásra kerül a:

Hőzső u. 39. sz. Farkas Gyula Közoktatási Intézmény központi telephelye (6586, és a 6589 hrsz.)

Szánthó Albert u. 10. sz. alatti oktatási intézmény (6880/1 hrsz.)

Szánthó Albert u. 8. sz. alatti Kollégium (6880/3 hrsz.)

b) Békés Megye Önkormányzata részéről átadásra kerülnek a:
Tarhos, Békési u. 1. sz. alatti épületegyüttes, volt Gyógypedagógiai Intézmény
(szolgálati lakásokkal és Zenepavilonnal) 123, 126, 127, 128, 129, 130/1, 130/2
hrsz-ú ingatlanjai tulajdon jogának átadását tartalmazza.
Lakásingatlanok (Veres P. tér 7. IV.10., V.13., V.14., Szarvasi u. 4. 1/b.)

II. Határozati javaslat:

Békés Város Képviselő-testülete a Békés Megyei Önkormányzat Békés, 6586, 6589, 6880/1, 6880/3 hrsz-ú, Tarhos 123, 126, 127, 128, 129, 130/1, 130/2 hrsz-ú, illetve Békés, Veres P. tér 7. IV. 10., V.13., V.14., Szarvasi u. 4. 1/b. szám alatti ingatlanok cseréjére vonatkozó ajánlatát nem támogatja.

III. Határozati javaslat:

Békés Város Képviselő-testülete felkéri Békés Megye Önkormányzatát, hogy középtávú terveiben szerepeltesse a kollégiumi feladatok ellátásának áttelepítését a Német László Középiskolai Kollégium épületéből a Hózsó utcai oktatási központba.

Békés, 2009. március 16.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester
Váczai Julianna osztályvezető

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2009. (III. 27.)**

r e n d e l e t e

**AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON SZABÁLYOZÁSÁRÓL SZÓLÓ
46/2006. (XII. 15.) számú rendelet**

m ó d o s í t á s á r ó l

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, 79.§ (2) bekezdés b) pontja, 80/A. §, valamint az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon szabályozásáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyon szabályozásáról szóló 46/2006. (XII. 15.) rendeletének 7. §-a az alábbiak szerint módosul:

„7. § (1) A törzsvagyon körébe tartozó vagyontárgyak a képviselő-testület minősített többséggel elfogadott döntésével sorolhatók át a forgalomképes vagyon körébe, amennyiben a vagyontárgy rendletetése vagy jogi helyzete megváltozik.

(2) Korlátozottan forgalomképes vagyont elidegeníteni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a képviselő-testület minősített többségű döntése alapján csak akkor lehet, ha az az önkormányzati feladat ellátásához már nem szükséges vagy a feladat ellátása más módon is biztosítható, és a vagyontárgy értékesítése, más célú hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását.”

2. §

E rendelet 2009. április 1. napján lép hatályba.

B é k é s, 2009. március 17.

**Izsó Gábor sk.
polgármester**

**Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka sk.
jegyző**

A rendelet kihirdetésre került:

2009. március 27-én

**Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka
jegyző**