

Tárgy: Békés Megye Önkormányzata és Békés város Önkormányzata közötti ingatlan-csere ügye

Előkészítette: Váczi Julianna osztályvezető
Gazdálkodási Osztály
Dr. Farkas László jogi munkatárs

Véleményező bizottság: Pénzügyi Bizottság

Sorszám: IV/23

Döntéshozatal módja:
Minősített többség az SzMSz 12. § (4) bekezdés j.) pontja alapján

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2009. április 30-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 72/2009. (III. 26.) határozatában kinyilvánította szándékát arra vonatkozóan, hogy különösen a határozatban felsorolt ingatlanokkal kapcsolatban Békés Megye Önkormányzatával kölcsönös és jogszerű ingatlan-csere ügyletet kíván lebonyolítani, és felhatalmazta polgármesterét, hogy a Megyével további tárgyalásokat folytasson az ügylet megkötése érdekében, melyek eredményéről folyamatosan tájékoztassa a képviselő-testületet. Ugyanezen ülésén a testület módosította az önkormányzati vagyon szabályozásáról szóló 46/2006. (XII. 15.) KT rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 7. §-át, hogy a csere lebonyolításának jogi lehetőségét biztosítsa.

A döntést követően további egyeztetésekre került sor a Békés Megyei Önkormányzat munkatársaival, amelyek során véglegesítésre került a csere vonatkozásában szóba jövő ingatlanok köre. Békés Megye Önkormányzata az alábbi – kizárólagos tulajdonát képező – ingatlanokat cseréli:

- Tarhos, Békési út 7. szám alatti (123 hrsz, 3 ha 4794 m²) iskola, kiegészítő iskola, 14 szolgálati lakás, leánykollégium, tornaterem, iroda,
- Tarhos, Békési út 7. szám alatti (126 hrsz, 3513 m²) „saját használatú” út,
- Tarhos, Békési út 7. szám alatti (127 hrsz, 9 ha 0760 m²) fiúkollégium, műhelyek, gazdasági épületek, szolgálati lakás, konyha, ebédlő,
- Tarhos, Békési út 7. szám alatti (128 hrsz, 3036 m²) „saját használatú” út,
- Tarhos, Békési út 7. szám alatti (129 hrsz, 2372 m²) „saját használatú” út,
- Tarhos, Békési út 7. szám alatti (130/1 hrsz, 2 ha 3198 m²) zenepavilon, 2 szolgálati lakás,
- Tarhos, Békési út 7. szám alatti (130/2 hrsz, 9 ha 1633 m²) park,
- Tarhos, Békési út 7. szám alatti (131 hrsz, 10 ha 6818 m²) erdő,
- Békés, Szarvasi u. 4-6. A. lh. I. em. 5. szám alatti (4012/1/A/5 hrsz, 53 m²) szolgálati lakás,
- Békés, Veres P. tér 7/A. V. em. 13. szám alatti (7032/4/A/13 hrsz, 54 m²) szolgálati lakás,
- Békés, Veres P. tér 7/A. V. em. 14. szám alatti (7032/4/A/14 hrsz, 48 m²) szolgálati lakás,
- Békés, Veres P. tér 7/B. IV. em. 10. szám alatti (7032/4/A/25 hrsz, 54 m²) szolgálati lakás.

Békés Város Önkormányzata az alábbi – kizárólagos tulajdonát képező – ingatlanokat cseréli, illetve javasoljuk, hogy azokat az ingatlanokat, melyek meghaladják a csereértéket (a Megye által cserélni kívánt ingatlanok értékét), ingyenesen adja át Békés Megye Önkormányzata részére:

- Békés, Szarvasi u. 44. szám alatti (3902/4 hrsz, 3056 m²) tanműhely,
- Békés, Vásárszél u. 6. szám alatti (3924 hrsz, 4977 m²) középiskolai épületek,
- Békés, Hózsó u. 39. szám alatti (6589 hrsz, 5 ha 7186 m²) középiskolai épületek,

- Békés, Hózsó u. 39. szám alatti (6586 hrsz, 2 ha 0539 m²) középiskolai épületek,
- Békés, Hózsó utcai (6590 hrsz, 5 ha 1798 m²) gyakorlókert,
- Békés, Hózsó utcai (6591 hrsz, 5 ha 2787 m²) gyakorlókert,
- Békés, Szánthó A. u. 8. szám alatti (6880/3 hrsz, 2859 m²) diákszálló,
- Békés, Szánthó A. u. 10. szám alatti (6880/1 hrsz, 8816 m²) iskolai épületek,

A jogszerű csere lefolytatásához ingatlanszakértői vélemény készíttetésére lesz szükség, melynek alapján megállapíthatóvá válik a csere-érték, illetve az értékarányosság. A fenti felsorolásokból látható, hogy a Békés város által átruházni kívánt ingatlanok értéke vélhetően jóval meghaladja a Békés Megyei Önkormányzat által szolgáltatandókat. Az ingatlanszakértői gyakorlatban, a piaci érték meghatározásakor az ingatlan értékét csökkentő tényezőként szokták értékelni az esetleges feladattal terheltséget, illetve az elidegenítési és terhelési tilalmat. Békés Város Önkormányzata feladattal terhelt ingatlanokat adna át, melyekre kötelezően be kellene jegyezteni az elidegenítési és terhelési tilalmat, tehát ezek a tényezők is csökkentenék az átadásra kerülő ingatlanok értékét. Amennyiben az értékarányosság e szempontok figyelembe vételével sem áll fenn, a Békés Megyei Önkormányzat által szolgáltatott ingatlan-csomag értékét meghaladó ingatlanok Békés Város Önkormányzata általi térítésmentes átadására kerülhetne sor.

A Békés Megyei Önkormányzat a korábbiakban Elek község önkormányzatával bonyolított le olyan ingyenes ügyletet, mely során az említett önkormányzat – a hatékonyabb feladatellátás, és a beruházások könnyebb kivitelezhetősége érdekében – térítésmentesen adta a megyei önkormányzat tulajdonába intézményi működtetés alatt álló ingatlanjait. (Pl.: Elek, Szántó István utcai iskola épületek tulajdonba adása a Harruckern János Közoktatási Intézmény számára.) Más esetben éppen Békés Megye Önkormányzata adta át ingyenesen a Gyula, Remete u. 7. szám alatti volt nevelőintézet kastélyépületét Gyula Város Önkormányzata részére közoktatási feladatok ellátásának céljából. E szerződések tartalmazzák az átvevő felek azon kötelezettségvállalását, hogy a feladat ellátásának megszűnésével az eredeti tulajdonviszonyok helyreállítása kötelező számukra. A lefolytatott tárgyalások során sikerült olyan megegyezésre jutni a Békés Megyei Önkormányzattal, hogy abban az esetben, ha a térítésmentes átadás útján átruházásra kerül bizonyos ingatlanok tulajdonjoga részükre, a feladatellátás megszűnésével a Megye köteles visszaadni az ingatlanok tulajdonjogát úgy, hogy az idő közben elvégzett értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítését nem követelheti Békés Város Önkormányzatától.

A Békés Megyei Önkormányzat mind a csere, mind az esetlegesen ingyenesen tulajdonba adott ingatlanok tekintetében szerződéses kötelezettséget vállal az intézmények közoktatási, illetve szociális célú működtetésére, a felújítási- fejlesztési igények pályázat és részben saját forrásból történő megvalósítására.

Az ingatlanok tulajdonjogának ingyenes átruházását jelenleg hatályos helyi rendeleti szabályozás, az önkormányzati vagyon szabályozásáról szóló 46/2006. (XII. 15.) 6. § (10) bekezdés b) pontja kizárja, így az ügylet lebonyolítása érdekében szükséges annak módosítása, melyről a Képviselő-testület a 2009. április 30-i ülésére IV/11-es sorszámmal beterjesztett előterjesztés elfogadásával dönthet.

A korábbi tárgyalások során nem esett szó a Békés, Farkas Gy. u. 2. szám alatti Hajnal István Idősek Otthona (6532/4 hrsz) átadásáról, azonban Békés Megye Önkormányzata jelezte, hogy ezen ingatlan térítésmentes átadására is igény tart. Ezt az indokolja, hogy ezt az ingatlant is a Megyei Önkormányzat működteti, és a szabályos működtetéshez szükséges beruházásokat, fejlesztéseket kíván elvégezni több százmillió forint értékben (felújítási, karbantartási, fejlesztési beruházások). Ehhez a tulajdonosi pozíció a legelőnyösebb a Békés Megyei önkormányzat számára.

Az ingatlan-cseréhez szükséges értébecslést készítő vállalkozást célszerű meghívásos versenyeztetés útján kiválasztani annak érdekében, hogy az Önkormányzatok számára kedvező díjat lehessen kialkudni. A Békés Megyei önkormányzattal kötött szóbeli megállapodás alapján a cserélő önkormányzatok fele-fele arányban részesülnének az ingatlanszakértői vélemény elkészíttetésének költségeiből.

Szükségesnek tartjuk jelezni, hogy azon Békés Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanok esetében, melyek nem kerülnek bevonásra a cserébe, mert meghaladják a Megye által szolgáltatott ingatlanok együttes értékét, a kiadások csökkentése érdekében nem szükséges ingatlanszakértői értébecslést végeztetni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat vitassa meg, annak megfelelően hozzon határozatot.

Határozati javaslat:

1. Békés Város Önkormányzatának szándékában áll értékarányos csereügyletet, illetve ingyenes tulajdon-átruházásról szóló ügyletet lebonyolítani Békés Megye Önkormányzatával – a 2. pontban írt ingatlanok vonatkozásában – úgy, hogy a Békés Megyei Önkormányzat által átruházni kívánt ingatlanok forgalmi értékével megegyező forgalmi értékű ingatlanokat ad cserébe, és az ezt meghaladó értéket képező ingatlanok tulajdonjogát ingyenesen ruházza át Békés Megye Önkormányzata javára. Felkéri polgármesterét, hogy az ügylettel kapcsolatos további tárgyalásokat folytasson Békés Megye önkormányzatával, és erről folyamatosan tájékoztassa a képviselő-testületet.
2. a) Békés Megye Önkormányzata tulajdonát képezi:
 - Tarhos, Békési út 7. szám alatti 123, 126, 127, 128, 129, 130/1, 130/2, 131 hrsz,
 - Békés, Szarvasi u. 4-6. A. lh. I. em. 5. szám alatti 4012/1/A/5 hrsz,
 - Békés, Veres P. tér 7/A. V. em. 13.,14. szám alatti 7032/4/A/13 és 7032/4/A/14 hrsz,
 - Békés, Veres P. tér 7/B. IV. em. 10. szám alatti 7032/4/A/25 hrsz.
- b) Békés Város Önkormányzata tulajdonát képezi:
 - Békés, Szarvasi u. 44. sz. 3902/4 hrsz,
 - Békés, Vásárszél u. 6. sz. 3924 hrsz,
 - Békés, Hózsó u. 39. sz. 6589 hrsz,
 - Békés, Hózsó u. 39. sz. 6586 hrsz,
 - Békés, Hózsó utcai 6590 hrsz,
 - Békés, Hózsó utcai 6591 hrsz,
 - Békés, Szánthó A. u. 8. sz. 6880/3 hrsz,
 - Békés, Szánthó A. u. 10. sz. 6880/1 hrsz,
 - Békés, Farkas Gy. u. 2. sz. 6532/4 hrsz. (Hajnal István Idősek Otthona)
3. Békés Város Önkormányzata képviselő-testülete felkéri polgármesterét, hogy az ingatlan-csere lebonyolításához szükséges ingatlanszakértői vélemények megrendeléséről, elkészítéséről gondoskodjon. Az ingatlanszakértői vélemények költségeit Békés Város Önkormányzata és Békés Megye önkormányzata fele-fele arányban viselik.
4. Békés Város Önkormányzata képviselő-testülete felkéri polgármesterét, hogy az ingatlan-csereszerződés tervezetét, és az ingatlanok ingyenes átruházásáról szóló szerződések tervezeteit készíttesse el.

Békés, 2009. április 28.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester
Váczi Julianna osztályvezető

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző