Szám: 1-4/2015. 8. számú napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2015. március 26-i, nyilvános, rendes ülésére**

**Tárgy:** Állami vagyon megigénylése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Zalaszentgrót, Eötvös Károly u. 10 szám alatti kivett szolgáltatóház és a Zalaszentgrót, Zala u. 3. szám alatti kivett múzeum művelési ágú ingatlanok jelenleg részben vagy egészben a Magyar Állam tulajdonában állnak.

1. **Zalaszentgrót, Eötvös Károly u. 10.**

A 355/4 hrsz-ú, természetben a 8790, Zalaszentgrót Eötvös Károly u.10. szám alatt található 602 m2 nagyságú, kivett szolgáltatóház művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) jogi helyzete rendezetlen.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tulajdonosai ½ - ½ tulajdoni hányadban a Magyar Állam és Zalaszentgrót Város Önkormányzata. Ugyanakkor az ingatlan Magyar Államot megillető tulajdoni hányada felett a Zalaszentgróti Lakásépítő és Fenntartó Szövetkezet (a továbbiakban: Szövetkezet) használatba adás jogcímen tartós földhasználati joggal rendelkezett. A Zalaszentgrót Nagyközségi Közös Tanács VB. 1980. július 7-én kelt, 122-6/1980. számú határozottal kapott építési engedélyt a szolgáltatóház építésére, majd 1985 július 12-én kelt, 1768/1985. számú határozat alapján a Zalaszentgróti Lakásépítő és Fenntartó Szövetkezet emeletráépítésre kapott építési engedélye alapján 4 lakás került kialakításra. A Szövetkezetet felszámolási eljárás keretében 1993. október 7-én törölték a cégjegyzékből, és az jogutód nélkül megszűnt. Az ingatlan tetőterében 4 lakás került kialakításra, de az érintett lakások az ingatlan-nyilvántartásban mind a mai napig nem szerepelnek. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 2012. december 31. napjáig hatályos 107.§ (2) bekezdése alapján „*A tanács és szervei, valamint intézményei kezelésében levő állami ingatlanok, erdők, vizek,- kivéve a védett természetvédelmi területeket és a műemlékileg védett épületeket, építményeket, területeket - pénz és értékpapírok, a törvény hatálybalépésének napján e törvény erejénél fogva a helyi önkormányzatok tulajdonába kerülnek.”* Az idézett jogszabályhely alapján Zalaszentgrót Város Önkormányzata a törvény erejénél fogva megszerezte a tárgyi ingatlan tulajdonjogát. A törvény erejénél fogva történő tulajdonszerzés időpontjában hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 15.§ (7) bekezdése alapján „*Törvényen alapuló önkormányzatot megillető tulajdonjog a főpolgármester, a polgármester, illetve a megyei közgyűlés elnöke kérelmére jegyezhető be.*” Az idézett jogszabályhelyek alapján a település akkori polgármestere lett volna jogoult kezdeményezni a vagyonátadást, amely azonban nem történt meg.

Ezen helyzet rendezése érdekében több egyeztetés is történt egyrészt a lakások tulajdonosaival, másrészt a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakba: Zrt.) illetékes munkatársával is. A lefolytatott egyeztetések alapján a Zrt. kezdeményezte a már megszűnt Szövetkezet tartós földhasználati jogának törlését, amely – a törlést bejegyző határozat szerint – 2015. január 19. napján megtörtént. Az ingatlan jogi helyzetének rendezését követően, indokolt annak társasházzá történő alakítása.

1. **Zalaszentgrót, Zala u. 3.**

A 251 hrsz-ú, természetben a 8790 Zalaszentgrót Zala utca 3. szám alatt található 1650 m2 nagyságú, kivett múzeum művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban a Magyar Állam, a vagyon kezelője pedig a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság. Az épület földszintjén múzeum és egy jelenleg használaton kívüli, korábban vendéglátóhelyként üzemelő helyiség van, az emeletén pedig 4 lakás került kialakításra. Az érintett lakások és a vendéglátó helyiség az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek.

Az ingatlan üzemeltetésére a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és Zalaszentgrót Város Önkormányzata 2014. január 24-én üzemeltetési vállalkozási szerződést kötött, mely szerint Zalaszentgrót Város Önkormányzat az ingatlan egész területére vonatkozó 66.514,-Ft+ÁFA/hó összegű vállalkozási díjat számol fel az alább felsorolt feladatok elvégzésére:

- **üzemeltetési szolgáltatások**, így különösen az épület, közös használatú helységek és területek tisztán tartása, megvilágítása, az épületek, építmények üzemszerű működésének biztosítása, a háztartási szemét összegyűjtése, és elszállíttatása, az ingatlan előtti járdaszakasz és belső udvar köztisztasági tevékenységének ellátásával kapcsolatos tulajdonosi kötelezettségek teljesítése, teljesíttetése, a sövénykerítés rendszeres nyíratása

- **az alaptevékenységek köre:** az üzemeltetéssel kapcsolatos mindennemű költség a bérelt és használt terület arányában történő továbbszámlázása, költségek beszedése, az ingatlanok nyilvántartása, működésükkel kapcsolatos szervezési, igazgatási és adminisztrációs feladatok ellátása, bérlemények bérlők, használók nyilvántartása, az üzemeltetéssel kapcsolatos mindennemű nyilvántartás vezetése, átláthatóság, és esetenkénti ellenőrizhetőség biztosítása, az üzemeltetéssel kapcsolatos pénzforgalom (kiadás-bevétel) kezelése, az üzemeltetéssel kapcsolatban felmerült szolgáltatások és költségek számláinak kiegyenlítése, közüzemi szolgáltatókkal a szerződések módosítása, a szerződések megvalósításának ellenőrzése, kapcsolattartás, számlák felülvizsgálata, ellenőrzése, kiegyenlítése, leigazolása, fogyasztásmérők üzemeltetésének ellenőrzése, a vállalkozó karbantartási kötelezettségének folyamatos, naprakész végrehajtása és az ezekkel kapcsolatos ügyviteli munkák végzése, az épületek és bérlemények leltárának vezetése, panaszügyek intézése, a bérlők karbantartási kötelezettségének ellenőrzése, az ezekkel kapcsolatos ügyviteli munkák végzése, a karbantartási és veszély-elhárítási eljárások bonyolítása 100.000,- Ft alatti munkák kapcsán, minden esetben a megrendelővel való előzetes egyeztetés alapján, a vállalkozó feladata az önkényes beköltözések megakadályozása, az önkényes beköltözőkkel kapcsolatos lebonyolítási feladatokat elvégzi, ha az ingatlanon önkényes beköltözők vannak, azt a tényt haladéktalanul közli a megrendelővel, a kintlévőségek ügyében a vállalkozó a fizetési felszólításokat bonyolítja, szükséges iratokat előkészíti a jogi eljárás megkezdéséhez, a megrendelő javára a felmondási joggal kapcsolatos adminisztrációs ügyeket intézi

- **Alaptevékenységén túl vállalt feladatok:** a bérlemények rendeltetésszerű használatához szükséges központi berendezések állandó üzemképes állapotban tartásának ellenőrzése, valamint a folyamatos üzemképesség fenntartásához kapcsolódó műszaki bonyolítói feladatok ellátása és ügyintézése, az üzemeltetés kapcsán azzal összefüggésben mindennemű veszélymegelőzés és elhárítás, a vonatkozó szabványok, hatósági előírások (munka, tűzvédelmi, stb.) betartása, és betartatása az üzemeltető feladata és felelőssége (hatósági szemlék megtartása, időszakos kéményellenőrzés, ÁNTSZ és egyéb szakszemlék és feltárt hiányosságok rendezése), gyors hibaelhárítás élet, és baleset, illetve vagyoni kárveszély esetén, melyekről a megrendelőt azonnal köteles értesíteni.

- **karbantartási feladatok:** A kezelt ingatlan állagának és rendeltetésszerű használatának „üzemének” biztosítása érdekében szükséges a vállalkozó (üzemeltető) döntési hatáskörébe tartozó megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése. (a 100.000,- Ft feletti munkához esetenként az MNV Zrt. hozzájárulása szükséges).; a bejelentett és a megrendelőt terhelő karbantartási munkák felvétele, nyilvántartása, hibaelhárítása, gyorsjavítása, idő- és tervszerű karbantartás, műszaki előkészítés, lebonyolító feladatainak ellátása, gyors hibaelhárítás, élet, - és balesetveszély, valamint az üzemeltetést gátló körülmények megszüntetésére vállalkozó a megrendelő azonnali értesítésével egy időben jogosult intézkedni, azonnali beavatkozást nem igénylő karbantartási munkák megrendelésére csak a megrendelő előzetes jóváhagyásával kerülhet sor, a bérlő által a bérleményben végeztetni kívánt felújítási, korszerűsítési, komfortfokozat emelést célzó munka esetén a megrendelő és a bérlő közötti közvetítési feladatok ellátása, bérlők kezdeményezésének véleményezése

A bonyolult és áttételes feladat-ellátási rendszer alapján indokolt Zalaszentgrót Város Önkormányzata részéről az ingatlan tulajdonjogának igénye, hiszen a feladatok és az azokhoz kapcsolódó további költségek így is Zalaszentgrót Város Önkormányzatát terhelik. Az ingatlanban lévő lakások pedig az önkormányzati lakásállomány számát és minőségét nagymértékben növelhetik.

A fent említett ingatlanok jogi helyzetének rendezésére az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) kínál megoldási lehetőséget.

A Vtv. 36.§ (2) bekezdésének c) pontja alapján ugyanis az állami vagyon tulajdonjoga a helyi önkormányzat javára – törvényben törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében – ingyenes átruházható.

A tulajdonjog átruházásának részletes szabályait az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. ( X.4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) tartalmazza.

A Vhr. 50. § (2) bekezdése értelmében az ingyenes önkormányzati tulajdonba adási kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) a tulajdonba adásra vonatkozó igényt; megjelölve a konkrét felhasználási célt, az adott ingatlanra vonatkozó, egyedileg meghatározott pontos célkitűzést, valamint a segítendő feladatot; vagy egyéb vonatkozó jogszabályban meghatározott valamely konkrét önkormányzati feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést;

b) az önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek - ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését;

c) a képviselő-testület vagy közgyűlés határozatát, amely az állami vagyon igényléséről hozott döntést tartalmazza;

d) védettség (örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000) fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását;

A Vhr. 50.§ (1) bekezdése alapján a kérelmet az MNV Zrt-hez vagy az érintett vagyonelem kezelőjéhez kell benyújtani postai úton, vagy személyesen.

Az ingyenes tulajdonba adásra vonatkozó eljárási szabályok:

1. az MNV Zrt. a kérelmet megvizsgálja abból a szempontból, hogy az megfelel-e a jogszabályokban előírt alaki és tartalmi követelményeknek;
2. az önkormányzatok javára ingyenes átruházható vagyonelemekre összesített bruttó forgalmi értéke a Vtv. 36.§ (4) bekezdése alapján nem haladhatja meg az adott évre vonatkozó központi költségvetési törvényben meghatározott éves keretösszeget, amely 2015. évben 20 milliárd Ft. Ennek alapján az MNV. Zrt. a döntéshozatal megelőzően az érintett ingatlan becsült forgalmi értékét is megállapítja.
3. az alaki és formai feltételeknek megfelelő kezdeményezést az MNV. Zrt. vagyongazdálkodási, költségvetési és elhelyezési szempontból is megvizsgálja és dönt arról, hogy ingyenesen vagy ellenérték fejében történő tulajdonba adását, vagy az érintett ingatlanok egyéb módon történő hasznosítását támogatja-e:
4. amennyiben a kérelem nem felel meg a követelményeknek, az MNV.Zrt. az önkormányzatot, amennyiben lehetséges hiánypótlásra szólítja fel.
5. a kérelmek tárgyában a Kormány nyilvános határozat formájában hoz döntést. A döntésre az MNV. Zrt. negyedévente tesz javaslatot a Kormány részére. Ugyanakkor évente önkormányzatonként 10 millió Ft nyilvántartási értékig az MNV Zrt. Igazgatósága saját hatáskörben jogosult dönteni.

Fontos kiemelni azokat az okokat, amelyek a tulajdonba adást kizárják. Ezen kizáró okokat a Vhr. 51.§ (2) bekezdése tartalmazza:

1. Nem adható ingyenesen tulajdonba az olyan vagyonelem, amely valamely állami feladat ellátásához vagy - értékesítése esetén - a feladat finanszírozási forrásának biztosításához, illetve a költségvetési bevételi előirányzatok teljesítéséhez szükséges.
2. nem nyújtható be olyan vagyontárgy ingyenes tulajdonba adására vonatkozó kezdeményezés, amely nem tartozik az állami tulajdon fogalomkörébe.
3. korlátot fogalmaz meg a sportról szóló 2004. évi I. törvény 64.§ (4) bekezdése, mivel akként rendelkezik, hogy a sportcélú ingatlan ingyenes tulajdonba adásának kezdeményezésekor az sporttelepként nyilvántartott ingatlant 15 évi elsődlegesen sportcélokra kell használni.

Az ingyenes tulajdonba adással járó az önkormányzatot terhelő kötelezettségek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§-a alapján az alábbiak:

1. az átadott ingatlan 15 évig nem idegeníthető el, amelynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az MNV. Zrt. fog gondoskodni;
2. az önkormányzat az átadott vagyonelemet a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani és állagát megóvni.
3. a hasznosításról évente beszámolási kötelezettség terheli az önkormányzatot az MNV. Zrt. felé.
4. emellett az MNV. Zrt. egyéb kötelezettségeket is előírhat.

Kiemelendő, hogy az MNV. Zrt. a juttatási célnak megfelelő felhasználást vizsgálhatja és amennyiben a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó kötelezettségének az önkormányzat nem tesz eleget, úgy felszólítja az önkormányzatot a jogsértő állapot megszüntetésére, amelynek elmulasztása esetén az önkormányzat nemteljesítési kötbért köteles fizetni.

Megjegyzendő, hogy Zalaszentgrót Város Önkormányzatának mindkét ingatlan esetében meg kell határoznia azt a konkrét felhasználási célt, valamint segítendő feladatot és az erre megfelelő jogszabályi rendelkezést, amely alapján az ingatlan ingyenes tulajdonba adását lehet kérelmezni. Ennek meghatározásának körültekintően kell eljárni, mivel az önkormányzatot az ingyenes tulajdonba adást követően 15 éves fenntartási kötelezettség terheli és az ingatlanon elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn. Az ingatlanok jelenlegi hasznosítását figyelembe véve az alábbi felhasználási célok megjelölése lehetséges:

* **lakás-és helyiséggazdálkodás**, – amely mindkét érintett ingatlan tekintetében releváns – a vonatkozó jogi szabályozás az alábbi rendelkezésben lelhető fel.
  + Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontja szerinti „*lakás-és helyiséggazdálkodás”*
* a **kulturális szolgáltatás, kulturális örökség helyi védelme,** amelyre vonatkozó jogi szabályozást az alábbi rendelkezés tartalmazza:
  + Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 7. pontja szerinti „*kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása”*
* **helyi közművelődési tevékenység támogatása,** amelynek jogszabályi hátterét az alábbi törvényhely szabályozza:
  + a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről 1997. évi CXL. törvény 76.§ (1) bekezdése alapján „*A települési önkormányzat kötelező feladata a helyi közművelődési tevékenység támogatása.”*

Az utóbb említett két felhasználási cél a Zalaszentgrót Zala u. 3. szám alatti ingatlan esetében lehet mérvadó.

A fentiekre tekintettel az érintett ingatlanok sorsa – a hivatkozott jogszabályi rendelkezések figyelembevételével – hosszútávon rendezhető, így javasolt ennek a folyamatnak az elindítása, mivel az eljárási határidőket tekintetve – a jogszabályi feltételeknek megfelelően – előterjesztett kérelem elbírálása hosszabb időt vesz igénybe.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2015. március 19-i ülésén megtárgyalta, a 10/2015. (III.19.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

1. Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő, a 8790, Zalaszentgrót, Eötvös Károly u. 10. szám alatti, 355/4. helyrajzi számon felvett; kivett szolgáltatóház megnevezésű, 602 m2 területű, ingatlan ½ tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
2. Az ingatlant az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott lakás és helyiséggazdálkodás feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és önkormányzati iroda kialakítása céljára kívánja felhasználni.
3. Zalaszentgrót Város 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 vagy Natura 2000 védettség alatt.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 8790, Zalaszentgrót, Eötvös Károly u. 10. szám alatti, a 355/4 hrsz-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV. Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 8790, Zalaszentgrót, Eötvös Károly u. 10. szám alatti, a 355/4 hrsz-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Határidő**:** a döntés megküldése a MNV. Zrt. részére: 2015. április 10.; illetve folyamatos

Felelős**:** Baracskai József polgármester

**Határozati javaslat:**

1. Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő, a 8790, Zalaszentgrót, Zala utca 3. szám alatti, 251 helyrajzi számon felvett, kivett múzeum megnevezésű, 1650 m2 területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
2. Az ingatlant az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 7. pontjában meghatározott kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása és a 9. pontjában meghatározott lakás és helyiséggazdálkodás, valamint a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről 1997. évi CXL. törvény 76.§ (1) bekezdésében meghatározott helyi közművelődés támogatása feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és helytörténeti gyűjtemény elhelyezése és működtetése céljára, valamint önkormányzati bérlakásként kívánja felhasználni.
3. Zalaszentgrót Város Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.
4. Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy az igényelt ingatlan örökségvédelmi védettség – műemlék, műemlék jellegű – alatt áll, és az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése esetén vállalja az ehhez kapcsolódó kötelezettségek megtartását és teljesítését.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 8790 Zalaszentgrót, Zala u. 3. szám alatti, 251 hrsz-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során a MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 8790 Zalaszentgrót, Zala u. 3. szám alatti, a 251 hrsz-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Határidő**:** a döntés megküldése a MNV. Zrt. részére: 2015. április 15., illetve folyamatos

Felelős**:** Baracskai József polgármester

Zalaszentgrót, 2015. március 13.

Baracskai József

polgármester

A határozati javaslat a törvényességi

előírásnak megfelel.

Dr. Simon Beáta

jegyző