

Készítette: dr. Kávássy Leila Viola Jegyző

## ELŐTERJESZTÉS

### Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. június 15. napi zárt ülésére

**Tárgy: EFOP-2.2.2-17-00002 „ KIKÖLTÖZÜNK- Új lakhatási forma Dél-Békési településeken „ elnevezésű projekt által érintett önkormányzati tulajdonú ingatlanok ingyenes, vagy visszerthes átadása a Magyar Állam részére.**

Mint Hogyan Önök előtt is ismeretes Medgyesegyháza Város Önkormányzat hozzájárulását adta a Magyar Államnak, hogy Szociális és Gyermekvédelmi Igazgatóság által ellátandó kötelező állami feladat, a szociális ellátás egy speciális lakhatási formáját biztosítva pályázati forrásból négy lakóházat építsen fel önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.

A beruházás megvalósult, a lakóházak felépültek.

2021. április 29. napján Gara Ágnes Igazgató Asszony, mint a **Szociális és Gyermekvédelmi Igazgatóság Békés Megyei Kirendeltségének vezetője** által a **Medgyesegyháza Városi Önkormányzat** (Székhelye: 5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 1., Adószáma: 15725211-2-04, KSH statisztikai számjele: 15725211-8411-321-04, Törzskönyvi azonosító: 725217) polgármesterét megkereső, az általa megvalósított EFOP-2.2.2-17-2017 „ KIKÖLTÖZÜNK -Új lakhatási forma a Dél-Békési Településeken „ elnevezésű projekt megvalósulását követő ingatlanok tulajdoni rendezése tárgyú levélben kereste meg az Önkormányzatunkat.

Kérelmében kérte, hogy az 1/1 tulajdoni illetőségben önkormányzati tulajdonú négy ingatlant adjuk át a Magyar államnak térítésmentesen.

Medgyesegyháza Város Jegyzője a tulajdontérítő kérdésben véleményét kialakította, azt a T. Képviselő Urak és T. Képviselő Asszony részére kiküldésre került, melynek lényege az alábbi volt:

„Gara Ágnes Igazgató Asszony 2021. április 29. napján „használati megállapodással átadott ingatlanok tulajdonjogi rendezése” tárgyban azzal kereste meg Medgyesegyháza Polgármesterét, hogy a Medgyesegyháza Belterület 1601/16, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 81. szám alatti ingatlan, a Medgyesegyháza Belterület 1601/18, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 85. szám alatti ingatlan, Medgyesegyháza Belterület 1601/20, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 89. szám alatti ingatlan, Medgyesegyháza Belterület 1601/22, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 93. szám alatti ingatlan kivitelezési-építési munkálatainak befejezésére figyelemmel a „**projekt megvalósítására használati megállapodással átadott ingatlanok ( telkek) tulajdonjogát rendezzék.**”

Levelében kitér arra, hogy javasolja azt a megoldást, hogy Önkormányzatunk, mint az ingatlanok tulajdonosa az Möt. 108. (2) bekezdésében foglalt törvényi lehetőséggel élve **ingyenesen adja tulajdonba az ingatlanokat** a Kedvezményezett tulajdonosának, azaz a Magyar Államnak.

A véleményben kitér arra, hogy: „*A kérelem tárgyát képező tulajdonjogszerzést a nemzeti vagyon önkormányzati érdekű védelmére tekintettel a kérelemmel egyező tartalommal **nem áll módomban támogatni.** „*

Tisztelettel az alábbiakra hívta fel a figyelmünket:

„*A felépített lakóházak a fenti négy ingatlanon a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, mint Kedvezményezett által kerültek vissza nem térítendő európai uniós forrásból megvalósításra. A felépült ingatlanok önkormányzati tulajdonú ingatlanokon épültek fel, amelyek az építési beruházás kezdetén is azok voltak, jelenleg is azok a kivitelezés befejezése után.*

Erre figyelemmel megállapítható, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon a fentiek szerinti Kedvezményezett tulajdonában álló ingatlanok állnak, azaz a földtulajdonosok elválnak az ingatlan tulajdonosának személyétől. A Ptk. ebben az esetben akként rendelkezik, hogy: 5:18. § [Az épület és a föld tulajdonjoga]

(1) Az épület tulajdonjoga - ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg - a földtulajdonost illeti meg.

(2) Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

A beruházás megkezdését megelőzően a felek ( Önkormányzatunk, mint ingatlantulajdonos, a nemzeti vagyon jogosultja, mint a Kedvezményezett Szgyf érdekében eljáró a Magyar Állam) használati megállapodásban rendezték azokat a feltételeket, amelyek a beruházás és a pályázati megvalósításhoz szükségesek voltak. Többek között azt is írásban rendezték a Felek, hogy az üres önkormányzati telkeken épülő ingatlanok felépülését követően hogyan fogják rendezni a **létrejött építmények tulajdonjogát.**

A használati szerződéseket a Medgyesegyháza Belterület 1601/16, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 81. szám alatti ingatlan, a Medgyesegyháza Belterület 1601/18, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 85. szám alatti ingatlan, Medgyesegyháza Belterület 1601/20, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 89. szám alatti ingatlan, Medgyesegyháza Belterület 1601/22, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 93. szám alatti ingatlanokra ugyanazon feltételek mellett kötötték meg, melyeket Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi jogkörében eljárva ingatlanonként 40/2017. ( II. 28. ) 41/2017. ( II. 28. ) Kt. Határozattal, 42/2017. ( II. 28. ) Kt. Határozattal, valamint 43/2017. ( II. 28. ) Kt. Határozattal elfogadott.

Ezen rendelkezések alapján 2017. évben a Felek a Szerződések 3.2. pontjában abban állapodtak meg, hogy:

„...Figyelemmel arra, hogy Használatba vevő az EFOP-2.2.2-17 számú projekt keretében az ingatlanon, a pályázati felhívásban megjelölt támogatott lakhatáshoz, legfeljebb hat fő számára kialakított lakás vagy ház, vagy 7-12 fő számára kialakított lakás vagy ház létrehozását tervezi, amelyhez az ingatlanon önálló felépítmény létrehozása szükséges, **felek megállapodnak abban**, hogy a beruházás megvalósítását megelőzően – amennyiben az érintett ingatlan ezen időpontban is a Használatba adó önkormányzati tulajdonában van - a Magyar Állam nevében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: **Vtv.**) 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előzetes jóváhagyásával vagy közreműködésével ráépítési megállapodást kötnek. Ezen ráépítési megállapodásban **felek rögzítik** majd, hogy a beruházás megvalósítását követően felek a létrejött felépítményeket önálló helyrajzi számon kiemelik és az önálló helyrajzi számon kijelölt ingatlan vonatkozásában földhasználati jogot alapítanak, amely önálló helyrajzi számon kiemelt felépítmény ingatlan 1/1 arányban a Magyar Állam tulajdonába kerülnek....”

Minderre tekintettel az **önkormányzati vagyon védelmének biztosítása érdekében** javasolom, hogy kizárólag abban az esetben módosítsák a Felek a szerződéses akaratukat, ha a fentiek szerinti négy ingatlan Magyar Állam tulajdonjogának megszerzése esetén az **Önkormányzatunk legalább ekkora, más - közfeladat ellátását biztosító – ingatlan tulajdonjogát megszerzi.** A jogszabályban egyoldalúan deklarált **ingyenes tulajdonba adást nem támogatom.**”

Figyelemmel arra, hogy Önkormányzatunk kiemelt figyelmet fordít az önkormányzati és állami érdekek, de legfőképpen az ellátotti érdekek szem előtt tartására, azok maradéktalan biztosítására Jegyző Asszonyt a fenti javaslatának kimunkálására utasítottam, aki az alábbiakról tájékoztatót:

2017. évben megosztásra került a település központjában található Medgyesegyháza Belterület 1/5 hrsz , a Magyar Állam tulajdonában álló, a MÁV Vagyonkezelési Jogával terhelt ingatlan, amelyből Medgyesegyháza Város Önkormányzat felhatalmazást kapott a Magyar államtól és vagyonkezelői jogosultjától, hogy saját költségén önálló helyrajzi számon 1/13 hrsz alatt egy 736 négyzetméternyi ingatlant hozzon létre, s arra Kedvezményezettként pályázati forrásból beruházást valósítson meg.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat képviselő-testülete előbb visszterhes, majd ingyenes megszerzés iránt Képviselő-testületi döntést hozott, amely végrehajtás folyamatban van.

A beruházás időközben megvalósult.

Az 1/5. hrsz ingatlan azonban Magyar állami tulajdonban, Máv Zrt. vagyongazdálkodási jogával terhelt, azonban Medgyesegyháza Város Önkormányzat által karbantartottan továbbra is állami tulajdonban van. A fennmaradó ingatlanrész számottevő része a Magyar Államvasutak Zrt. Pályavasúti Területi Igazgatóság Területi Pályalétesítményi Osztályának ( Szeged ) Békéscsabai Pályafenntartási Főnökségének tájékoztatása szerint tartozik a pálya működtetéséhez szükséges területek közé, így azok bizonyos részének megszerzéséhez elvi akadály nem fűződik.

Javaslatára szerint az átadni kért Medgyesegyháza Belterület 1601/16, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 81. szám alatti ingatlan, a Medgyesegyháza Belterület 1601/18, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 85. szám alatti ingatlan, Medgyesegyháza Belterület 1601/20, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 89. szám alatti ingatlan, valamint a Medgyesegyháza Belterület 1601/22, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 93. szám alatti ingatlanok által meghatározott területtel egyező állami területre csere jogcímén önkormányzati tulajdon lenne bejegyezhető.

Jegyző Asszony a T. Képviselő-testület megfelelő tájékoztatásának érdekében a VP 6-7.2.1-7.4.1.3-17 azonosítójú beruházásban eljáró kapcsolattartóval a kapcsolatot felvette és a cser jogügylet elvi lehetőségét, a kapcsolódó eljárás menetét megvitatta.

Megítélése szerint egyeztetés lefolytatása szükséges, ugyanakkor a kapcsolattartó megítélése szerint elvi akadály a csere lebonyolításának nincsen.

Ugyanakkor tájékoztatott arról is, hogy az ingyenes átadásra felhatalmazásom nincsen, hivatkozott 2017. 03. 08. napján aláírt és jóváhagyott szerződést módosító okirat aláírása szükséges a szerződő féllel a Magyar állammal. Jegyző Asszony arról is tájékoztatott, hogy az aláírt szerződés módosítás ugyanúgy miniszteri jóváhagyással érintett, mint a csereszerződés megkötése. A Használati Megállapodásokat olvasva megállapítható, hogy a felépült házak/ építmények használatbavételét a csere nem akadályozza.

**Tisztelt Képviselő-testület!** A nemzeti, valamint az önkormányzati vagyon védelmében kérem Tisztelettel a fentiek megtárgyalását, döntés meghozatalát.

## I. HATÁROZATI JAVASLAT

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete akként dönt, hogy a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Földhivatali Főosztálya előtt nyilvántartott, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló, Medgyesegyháza Belterület 1601/16, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 81. szám alatti ingatlan, a Medgyesegyháza Belterület 1601/18, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 85. szám alatti ingatlan, Medgyesegyháza Belterület 1601/20, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 89. szám alatti ingatlan, valamint a Medgyesegyháza Belterület 1601/22, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 93. szám alatti ingatlanokat, mindösszesen 4614 négyzetméternyi ingatlant ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába adja.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi az ingatlanok használatát biztosító ellenjegyzéssel ellátott használati szerződések 3.2. pontjának módosítását.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Medgyesegyháza Város Polgármesterét, hogy a szükséges intézkedéseket megtegye.

Felelős: Kraller József Polgármester  
határidő: azonnal

## II. HATÁROZATI JAVASLAT

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete akként dönt, hogy a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Földhivatali Főosztálya előtt nyilvántartott, kizárólagos

önkormányzati tulajdonban álló, Medgyesegyháza Belterület 1601/16, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 81. szám alatti ingatlan, a Medgyesegyháza Belterület 1601/18, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 85. szám alatti ingatlan, Medgyesegyháza Belterület 1601/20, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 89. szám alatti ingatlan, valamint a Medgyesegyháza Belterület 1601/22, helyrajzi számú, természetben a Fáy u. 93. szám alatti ingatlanokat, mindösszesen 4614 négyzetméternyi ingatlannal egyező területű ingatlanrészt a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Földhivatali Főosztálya előtt nyilvántartott, kizárólagos állami tulajdonban álló, Medgyesegyháza Belterület 1/5 hrsz ingatlanból 4614 négyzetméternyi területet a **Magyar Állammal elcserél.**

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi az ingatlanok használatát biztosító ellenjegyzéssel ellátott használati szerződések 3.2. pontjának ezirányú módosítását.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Medgyesegyháza Város Polgármesterét, hogy a szükséges intézkedéseket - ideértve a 85/2000 ( XI. 8. ) Fvm Rendeletben foglaltakat is - megtegye.

Felelős: Kraller József Polgármester  
határidő: azonnal

Kraller József  
polgármester s.k.

Ellenjegyezte: dr. Kávássy Leila Viola jegyző s.k.