

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐ LAP

**E-szám: 31/2018.**

**Tárgy:** Döntés a Nagykovácsi belterület 1382 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanl kapcsolatban megkötött megállapodás felülvizsgálatáról és a 79/2011. (V.26.) határozat módosításáról

**Előterjesztő neve:** Kiszelné Mohos Katalin polgármester

**Előadó neve:** dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző

### **Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése**

#### **Vezetői ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő - nem megfelelő*

**előadó osztályvezetője**

#### **Pénzügyi ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő - nem megfelelő*

**pénzügyi osztályvezető**

#### **Törvényességi ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő - nem megfelelő*

**Nagykovácsi, 2018. február 14.**

**jegyző**

***Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.***

**Nagykovácsi, 2018. február 14.**

**polgármester**

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

*Az alábbiakban az Ügyrendi Bizottság tagjai által előkészített előterjesztést vesszük alapul elfogadva annak megállapításait, és az esetleges módosításokat dőlt betűvel jelezve.*

*Elsődlegesen köszönetemet fejezem ki az Ügyrendi Bizottság tagjainak, elsősorban dr. Borók György bizottság tag úrnak, valamint dr. Klein Katalin képviselő asszonynak az előterjesztés kimunkálása során kifejtett tevékenységükért.*

1. Az előterjesztés benyújtása azért vált szükségessé, mert a Széchenyi Ödön Önkéntes Tűzoltó Polgárőr Mentési és Természetvédelmi Egyesület Nagykováccsal 2011. augusztus 29-én a Nagykovácsi 1382 HRSZ számú, természetben a Zsíroshegyi út 2/A címen található ingatlanon tűzoltósági üzemépület létesítése céljából megkötött megállapodás felülvizsgálata szükséges.

A 2011-es megállapodásban foglalt egyes határidőket az építető egyesület nem tudta tartani, földhasználati jogot nem szerzett, ezért az ingatlan felépítményén az egyesület nem szerezhett (osztott) tulajdont. 2011-et követően a beruházás jogi környezetét jelentősen érintő jogszabályi változások történtek, amelyek miatt a megállapodás több pontja eredeti formában nem hajtható végre.

Az Önkormányzat és az Egyesület részéről is felmerültek újabb hasznosítási és üzemeltetési elképzelések, amely célok új megállapodással, vagy a megállapodás módosításával érhetők el. Az Önkormányzat 2014. óta költségvetési támogatás formájában – a megállapodástól függetlenül – ténylegesen finanszírozta is az építkezést, ezért a beruházás jogi környezetének aktualizálása mellett ezt a kérdést is rendeznie szükséges.

2. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 79/2011. (V.26.) számú határozatában döntött arról, hogy a Nagykovácsi, belterület 1382 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Zsíroshegyi út 2/A. szám alatt található ingatlanra (1. számú melléklet). a Széchenyi Ödön Önkéntes Tűzoltó Polgárőr Mentési és Természetvédelmi Egyesület Nagykovácsi (a továbbiakban: Egyesület) részére ráépítést és földhasználati jogot engedélyez tűzoltósági üzemépület létesítése céljából. A földterület továbbra is Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonát képezi. A határozat alapján 2011. augusztus 29. napján megkötésre került a földhasználati jogot alapító és ráépítés engedélyező megállapodás azzal, hogy a felépítmény elkészülte után a felek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot írnak alá. A hivatkozott megállapodásban (a továbbiakban: Megállapodás - 2. számú melléklet) az Egyesület, mint építető kötelezettséget vállalt arra, hogy a megállapodás aláírásától számított 6 éven belül a felépítmény használatbavételi engedély kiadása iránti kérelmet benyújtja az illetékes hatósághoz.

3. A hivatkozott határozat meghozatala és megállapodás megkötése óta a körülmények jelentősen megváltoztak. Egyrészt a vonatkozó jogi környezet jelentősen változott, másrészt az Egyesület, mint építető a tűzoltósági üzemépület használatbavételi engedélyét nem nyújtotta be az illetékes hatósághoz, a földhasználati jog bejegyzését nem kezdeményezte, így a szerződésben vállalt egyes kötelezettségeit határidőre nem teljesítette.

A 2012. január 1-jén – azaz a megállapodás hatálybalépését követően – hatályba lépett, a nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 6.§ (1) bekezdése szerint az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – fő szabály szerint – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

A 13. § (13) bekezdése szerint a nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

A 18. § (5) bekezdése szerint nem ütköznek az osztott tulajdon létesítésének tilalmába az e törvény hatálybalépését megelőzően - a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően - megkötött, tartós jellegű felépítményekre vonatkozó, osztott tulajdon létesítésére irányuló rendelkezést tartalmazó szerződések. Az ilyen szerződések vonatkozásában az osztott tulajdon az egyébként irányadó jogszabályi feltételek figyelembevételével jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

4. A Megállapodás 8. pontja szerint az Egyesületnek a Megállapodás aláírását követő 6 éven belül, azaz 2017. augusztus 28-ig kellett volna – a használatbavételi engedéllyel egyidejűleg – kezdeményeznie a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A Megállapodásban vállalt beruházás befejezésére és erre egyaránt nem került sor. Jogi szempontból az ingatlan-nyilvántartás közhiteles, ezért földhasználati jog nem jött létre. A Megállapodás szerinti végső határidő lejártát követően az Egyesület nem hivatkozhat az Nvt. 18. §-a (5) bekezdésére (osztott tulajdont eredményező helyzetre). Ugyanakkor az építkezés jelentős előrehaladására tekintettel a jogi helyzetet az építkezés további menete miatt, valamint későbbi hasznosítása miatt is rendezni kell. Önkormányzati oldalról felvetődött, hogy az egyesületi funkciók mellett önkormányzati feladatok is helyet kapnak a felépítményben. Ezekről a Megállapodásban nem történt rendelkezés. Az egyesület nem hivatalosan jelezte, hogy nem rendelkezik forrásokkal az épület üzemeltetésére.

A Megállapodás 9. pontja értelmében a Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és egyéb irányadó jogszabályok rendelkezései irányadók. Abban az esetben, ha a Megállapodás érvényessége fennáll<sup>1</sup>, akkor – amennyiben a felek a Megállapodás szerinti célt, azaz a beruházás megvalósítását továbbra is közös akarat

---

<sup>1</sup> Amennyiben a Megállapodás nem tekinthető érvényesnek, vagy azt bíróság érvényteleníti, akkor a feleket elszámolási kötelezettség terheli.

szerint kívánják érne - a hatályos jogszabályok rendelkezéseire figyelemmel a Megállapodást módosítani szükséges<sup>2</sup>.

Ugyanis a Megállapodás több pontja a hatályos jogi környezetben joghatás elérésére már nem alkalmas. Az Nvt. a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekre – tekintet nélkül az osztott tulajdon kérdésére – a Megállapodásban foglaltakkal ellentétben előírja

- a földhasználati jog alapításának visszterhességét,
- az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályok alkalmazását.

Figyelemmel arra, hogy osztott tulajdon létrehozására az ingatlan (felépítmény) vonatkozásában nem kerülhet sor, az Önkormányzatnak az Mötv., Nvt. és az önkormányzati vagyongazdálkodás általános szabályai szerint szükséges eljárnia.

5. Az Önkormányzat jogi képviselője szerint a Megállapodás továbbra is érvényes (egészen addig, amíg a felek közötti újabb szerződés nem írja azt felül, vagy nem helyezi kifejezetten hatályon kívül azt). Továbbá Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 2014. évtől kezdődően jelentős összeggel támogatta az építkezést, 2017. évvel bezárólag összesen 42.400.000,-Ft-tal. Ezen felül még egyéb járulékos költségek is keletkeztek 63.177,-Ft nagyságrendben (közmű-egyeztetés, telekhatárkitűzés, földhivatali eljárás). A 14/2017. (II.23.) számú határozatában a Képviselő-testület 2018-2019. években további 10-10 millió forint támogatás kifizetésére vállalt kötelezettséget.

A közpénzből nyújtott támogatás és költség kimutatott nagyságrendje indokolttá teszi, hogy a megkötött megállapodásban foglaltak felülvizsgálatra kerüljenek. Ennek keretében szükségessé válik

- a Megállapodás egyes pontjaiban foglalt vállalások áttekintése,
- értékbecslés készítése,
- az építési engedélyek és az építetű nyilatkozata alapján a beruházás várható befejezésének meghatározása,
- a felépítmény funkciójának pontos meghatározása és a hasznosítás kérdése,
- elszámolás az Önkormányzat által saját költségvetéséből eddig támogatásként az Egyesület részére biztosított pénzeszközökkel.

*Az előterjesztés ismeretében Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata egyeztetést kezdeményezett az Egyesülettel, amely során körvonalazódtak a felépítmény funkciói és a hasznosítás kérdése. Ezek a megállapítások tényszerűen rögzítésre kerülnek a határozati javaslat mellékleteként megjelölt megállapodás tervezetben*

*Az egyeztetések során az is megállapítást nyert, hogy Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát az Egyesület nem ellenzi, ez a tény szintén rögzítésre kerül a hivatkozott megállapodás tervezetben.*

*Az Ügyrendi Bizottság tagjai az egyeztetési folyamat részeként bejárták a félkész épületet és tájékoztatást kaptak az egyes helyiségek funkcióiról.*

---

<sup>2</sup> Amennyiben ezt a felek nem kívánják akkor elállás, elszámolás és eredeti állapot helyreállítása szükséges.

*A megállapodás tervezet a Képviselők és az Ügyrendi Bizottság tagjai számára – előzetes véleményeztetés céljából kiküldésre került – a beérkezett javaslatok a tervezetben átvezetésre kerültek.*

*A Képviselők és az Ügyrendi Bizottsági tagok számára kiküldésre kerül az önkormányzati éves költségvetés terhére nyújtott támogatások elszámolási táblázata.*

*Kérdésként merült fel a nemzeti vagyon hasznosításával kapcsolatos versenyztetés és visszterhesség kérdésköre, amely felvetés tekintetében az alábbiakat kívánjuk előadni.*

*Az Nvt.11.§ (17) bekezdése mellőzhetővé teszi a versenyztetést az alábbi esetekben:*

„(17) Mellőzhető a versenyztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

a) államháztartási körbe tartozó szervezet,

b) **jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet,** vagy

c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonekezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonekezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”

*Az Nvt. 3.§ 3a. pontja a gazdálkodó szervezet tekintetében a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet fogalmat tekinti irányadónak, amely az alábbi a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 7. § 6. pontja alapján az alábbi:*

„6. gazdálkodó szervezet: a gazdasági társaság, az európai részvénytársaság, az egyesülés, az európai gazdasági egyesülés, az európai területi társulás, a szövetkezet, a lakásszövetkezet, az európai szövetkezet, a vízgazdálkodási társulat, az erdőbirtokossági társulat, a külföldi székhelyű vállalat magyarországi fióktelepe, az állami vállalat, az egyéb állami gazdálkodó szerv, az egyes jogi személyek vállalata, a közös vállalat, a végrehajtói iroda, a közjegyzői iroda, az ügyvédi iroda, a szabadalmi ügyvivői iroda, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár, az egyéni cég, továbbá az egyéni vállalkozó, emellett gazdálkodó tevékenységével összefüggő polgári jogi kapcsolataiban az állam, a helyi önkormányzat, a költségvetési szerv, jogszabály alapján a költségvetési szervek gazdálkodására vonatkozó szabályokat alkalmazó egyéb jogi személy, **az egyesület,** a köztestület, valamint az alapítvány;”

*A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 2.§ (2) bekezdése értelmében pedig a tűzoltás és műszaki mentés állami feladat. Az Egyesület pedig polgárőrségi, tűzoltási és műszaki mentési feladatok ellátása érdekében kapja térítésmentes használatba a megjelölt helyiségeket.*

*A fentiekben az Ügyrendi Bizottság által elkészített határozati javaslat tekintetében megjegyzeni kívánjuk, hogy nem tartjuk indokoltnak a 79/2011. (V.26.) határozat visszavonását, figyelemmel arra, hogy pusztán ráépítést engedélyez, de nem rendelkezik a tulajdoni hányadok megoszlásáról, így elegendő a módosítása, különös tekintettel arra a körülményre, hogy az Egyesület ezen határozat alapján kapott építési engedélyt, folytatott le több éves kötelezettségvállalással közbeszerzési eljárást és vett igénybe költségvetési támogatást.*

Mindezek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására. A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Nagykovácsi, 2018. február 14.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Tárgy: Döntés a Nagykovácsi belterület 1382 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlannal kapcsolatban megkötött megállapodás felülvizsgálatáról és a 79/2011. (V.26.) határozat módosításáról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 79/2011. (V.26.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Zsíroshegyi út 2/a. Hrsz:1382 önkormányzati tulajdonú területre ráépítés engedélyez a Széchenyi Ödön Önkéntes Tűzoltó Polgárőr Mentési és Természetvédelmi Egyesület részére **közbiztonsági központ** létesítése céljából oly módon, **hogy a felépítmény osztva a földterület jogi sorsát, Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának kizárólagos tulajdonába kerül a határozat mellékletét képező megállapodásban foglaltaknak megfelelően.**

Felhatalmazza a Polgármestert és a Jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2018. 02. 28.

**Felelős:** Polgármester, Jegyző