

Száma: 14090-6/2016.

Előkészítő: Kónya Brigitta önkormányzati és
vagyonhasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
a Hajdúnánási Református Egyházközség (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 2. szám)
kérelméhez

A Hajdúnánási Református Egyházközség (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 2. szám) az előterjesztéshez *mellékelt* kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz, melyben a 2011 óta a Református Egyházközség Óvodájának helyt adó önkormányzati tulajdonú 4080 Hajdúnánás, Iskola u. 10. szám alatti ingatlan megvásárlásának lehetőségét kéri a Képviselő-testülettől, mivel azon olyan 3 csoportszobás új óvodát szeretnének építeni, amely a szakmai és energetikai követelményeknek megfelel. Mivel az ingatlan jelentős értéket képvisel, az egyház kérelmében leírta, hogy cserébe felkínálja a tulajdonukban álló 4080 Hajdúnánás, Iskola u. 4. szám alatti, valamint a 4080 Hajdúnánás, Kiss Ernő u. 46/a. szám alatti ingatlanokat, a fennmaradó értéket pedig 4 év alatt, részletekben kívánja megfizetni.

A csereként felajánlott ingatlanok hasznosak lehetnek önkormányzatunk számára, hiszen a Képviselő-testület 191/2012. (IV. 26.) és 117/2016. (IV. 28.) számú Határozatával döntött arról, hogy támogatja a Hajdúnánás Sportklub (4080 Hajdúnánás, Irányi u. 3. szám) sportcsarnok építésére vonatkozó szándékát, mely a már önkormányzati tulajdonú Hunyadi u. 9. szám alatti ingatlanra került betervezésre. A sportcsarnok méreteiből adódóan a Hunyadi utcai telket bővíteni szükséges, amely az Iskola u. 4. szám alatti ingatlannal lehetséges, egyéb esetben a sportcsarnok a jelenleg hatályban lévő építési szabályok szerint nem kivitelezhető.

A Kiss Ernő utca ingatlanon egy 100 m² alapterületű, 3 szobás lakóház áll, mely alkalmas szociális bérlakás kialakítására, nagyobb ráfordítást sem igényel. Az ingatlan teljes területe 1071 m², így az udvar mérete lehetővé teszi az önkormányzat folyamatosan bővülő zártkerti ingatlanjain megvalósuló közfoglalkoztatást kiszolgáló épület létesítését.

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (5) bekezdése alapján az önkormányzati vagyonról értékesítés előtt az erre feljogosított társaság, vagy személy által értékbecslést kell készíttetni.

A fent leírtaknak megfelelően az óvodáról készített értékbecslés 54.841.680,-Ft-ot határozott meg az ingatlan forgalmi értékeként, mely értékből 15.422.061,-Ft a telek, míg 39.419.619,-Ft az épületek értéke. Az értékbecslés elkészülte után született a Képviselő-testület 221/2016. (VII. 20.) számú Határozata, melyben arról döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Hajdúnánás, 44 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Iskola u. 10. szám alatti és a Hajdúnánás, 51 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 9. szám alatti ingatlanok vonatkozásában telekalakítási eljárást kezdeményez a területileg illetékes Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörményi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál, melynek keretében a 44 helyrajzi számú ingatlan 207 m² területű része átcsatolásra kerül az 51 helyrajzi számú ingatlanhoz. A döntés óta a telekalakítás folyamatban van a földhivatalnál, így az esetleges cserére már csak akkor kerülhet sor, ha az eljárás lezárult és a csere alapját képező, Iskola u. 10. szám

alatti ingatlan területe 207 m²-rel kevesebb lesz. Ennek megfelelően értékarányosan csökkenteni szükséges a teleknek az értékbecslő által meghatározott értékét.

Az értékbecslésben az ingatlan alapterülete tehát még 3345 m² volt, ehhez párosul a 15.422.061,- Ft-os érték, ha a területe 3138 m²-re csökken, akkor értéke $(15.422.061 / 3345 \cdot 3138)$ 14.467.691,- Ft, tehát az ingatlan értéke összesen 53.887.310,- Ft (kerekítve: 53.900.000,- Ft) lesz.

A csereként felajánlott két ingatlan értéke 24.000.000,- Ft-ban került megállapításra (az Iskola utcai ingatlan értéke 16.000.000,- Ft, míg a Kiss Ernő utcaié 8.000.000,- Ft). Ha az ingatlanok értékét levonjuk az óvoda értékéből, még így is fennmarad 29.900.000,- Ft, melyet a Hajdúnánási Református Egyházközség 4 év alatt 4 egyenlő részletben kíván megfizetni, ami a következő négy évben 7.475.000,- Ft bevételt jelent önkormányzatunk számára.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése kimondja, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

Majd a Mötv. 108/A. § (2) bekezdése kimondja, hogy az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A fent említett értékhatárt a Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény 5. § (5) bekezdésének c) pontja a 2016. évre 25,0 millió forint egyedi bruttó értékben határozza meg.

Mivel jelen csereügylet a 25 millió forintos értékhatárt meghaladja, a szerződés megkötését követően a helyi önkormányzat által kötött csereügyletthez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (2) bekezdése alapján a csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes megyei kormányhivatal dönt.

A Korm. rendelet 3. §-a alapján a kérelemhez csatolni kell

- a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését, amely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására,
- a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja,

- társasági részesedés, illetve ingatlanok cseréje esetén a szerződő felek által aláírt csereszerződést.

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga.

Mivel a város által nyújtandó alapszolgáltatások színvonalát is növeli az egyház óvodaépítési szándéka, javaslom a Képviselő-testületnek, hogy támogassa a kérelmet.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján úgy határoz, hogy el kívánja cserélni az önkormányzat tulajdonában álló hajdúnánási 44 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Iskola u. 10. szám alatti ingatlant (értéke: 53.900.000,-Ft) a Hajdúnánási Református Egyházközség (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 2. szám) tulajdonában álló hajdúnánási 47 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Iskola u. 4. szám alatti (értéke: 16.000.000,-Ft), valamint a 2596 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Kiss Ernő u. 46/a. szám alatti ingatlanra (értéke: 8.000.000,-Ft) úgy, hogy az értékkülönbséget, 29.900.000,-Ft-ot a Hajdúnánási Református Egyházközség 4 év alatt 4 egyenlő részletben megfizeti az önkormányzat számára.

A Képviselő-testület a 4080 Hajdúnánás, Iskola u. 4. szám alatti ingatlant a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 15. pontja alapján sportcsarnok létesítésére, míg a 4080 Hajdúnánás, Kiss Ernő u. 46/a. szám alatti ingatlant a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. és 12. pontja alapján lakás- és helyiséggazdálkodás, valamint helyi közfoglalkoztatás keretében kívánja hasznosítani.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az ingatlan csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet Kormányhivatal általi jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2016. szeptember 15. – a csereszerződés megkötésére

2016. szeptember 20. – a csereügylet jóváhagyására irányuló kérelem benyújtására

Hajdúnánás, 2016. augusztus 31.

Szólláth Tibor
polgármester