

Száma: HAJ/23124-23/2023.

Előkészítő: Dr. Szombati Ágnes
önkormányzati és igazgatási irodavezető
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Segítséggel Élők Alapítványa (4080 Hajdúnánás, Bethlen G. körút 9.) által használt,
499/45 helyrajzi számú ingatlanról

Előzmények

2013. május 15. napján került megkötésre **bérleti szerződés a Segítséggel Élők Alapítványával** – Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 217/2013. (V. 09.) számú Határozata alapján lefolytatott versenytárgyalásos pályázatot követően – **15 éves időtartamra, 15.000,- Ft + ÁFA/hó** összegű bérleti díj meghatározásával, a **499/45** helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű **3676 m²** alapterületű ingatlanra vonatkozóan.

A bérleti szerződés 4. pontja rögzíti, hogy „Bérlő az ingatlant a TIOP-3.4.11/1-2012-0238 számú pályázat keretében tervezett beruházás megvalósítása, azaz a hajdúnánási Segítséggel Élők Otthon korszerűsítése, új telephelyen létesítendő **lakóotthon felépítése céljából használhatja.**”

A bérleti szerződés 6. pontja rögzíti továbbá azt is: „**Bérlő visszavonhatatlanul lemond arról,** hogy a bérleti szerződés időtartama alatt az érdekkörében felmerülő, jelen bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése vagy szüneteltetése esetén **az ingatlanban megvalósuló értéknövelő beruházások értékét Bérbeadó a Bérlő részére megtérítse.**”

A Képviselő-testület 218/2013. (V. 09.) számú Határozattal támogatta az Alapítvány pályázatának megvalósulását a 499/45 hrsz-ú ingatlan vagyoni fedezetként történő rendelkezésre bocsátásával, és hozzájárult, hogy az ingatlanra a projekt befejezéséig, azaz 2015. január 31-ig terjedő határozott időre, az **Alapítvány jelzálogjogot alapítson és jegyeztessen** be a támogató javára, **12.300.000 Ft összeg** erejéig.

A *mellékelt* tulajdoni lap alapján **4080 Hajdúnánás, Malom utca 2.** szám alatti „**kivett lakóotthon, udvar**” megjelölésű ingatlanon **2015. július 06. napjával került épület feltüntetésre.** A használatbavételi engedélyről szóló határozat szerint a lakóotthon összesen **264,04 m² hasznos alapterületű.**

A 24/2012. (I. 26.) számú Képviselő-testületi Határozat 2. pontja mindezeket megelőzve rögzítette: „A képviselő-testület hozzájárulása nem minősül elővásárlási jog biztosításának, továbbá az **ingatlan jövőbeni, bármilyen jogcímen történő hasznosítása során a Segítséggel Élők Alapítványa számára előnyt nem jelent.**”

Az Alapítvány kérelme

2022. április 04-én az előterjesztéshez is *mellékelt kérelmet* juttatta el az Alapítvány, melynek célja, hogy a **lakóotthon tulajdonjogi helyzete rendezésre kerüljön,** ezért ajánlatot kívántak tenni. Az Alapítvány a 15 éves időtartamból fennmaradó időre eső hátralévő bérleti díj egyösszegű megfizetése ellenében kérte az épület alatti ingatlan tulajdonába bocsátását. Ekkor az Alapítvány számításai szerint a fennmaradó bérleti díj összege: 500.000,- Ft.

2022. május 10-én az előterjesztéshez *mellékelt tájékoztató levelet* küldtünk részükre arról, hogy a Képviselő-testület nem hozott döntést és a bérleti szerződés sem tartalmaz jövőbeli szándékot arra vonatkozóan, hogy az ingatlan az Alapítvány tulajdonába kerül. Tájékoztattuk őket, hogy **Önkormányzat is rendezni kívánja az ingatlan tulajdonjogi helyzetét**, azonban nem az Alapítvány által meghatározott ajánlat alapján.

2022. május 20. napján a *mellékelt* válaszlevelet küldte az Alapítvány.

További egyeztetéseket követően, 2023. február 16. napján az Alapítvány továbbított egy általuk készítettet változási vázrajzot, valamint egy ráépítési megállapodást.

Személyes és írásos egyeztetések után, 2023. június 15. napján kértük az Alapítványt, hogy amennyiben a telek megvásárlását kívánják, nyújtsanak be erre irányuló írásbeli nyilatkozatot a Vagyonscsoport részére, melyben egyértelműen megjelölik a vásárlási szándékot.

Erre vonatkozóan az Alapítvány 2023. július 10. napján akként válaszolt, hogy a lehetőséggel nem kívánnak élni jelen helyzetben.

2023. július 27. napján tájékoztattuk az Alapítványt, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése okán a földhasználati díj – az Alapítvánnyal történő egyeztetésre alkalmas – meghatározása miatt, értékbecslést készítettünk, és azt, valamint, egy előzetes egyeztetésre szolgáló (az előterjesztéshez is *mellékelt*) megállapodás-tervezetet részükre megküldtünk.

2023. augusztus 14-én a *mellékelt* megállapodás-tervezetet továbbította az Alapítvány részünkre, melyben a **földhasználati jog alapításának ellenértékét mindösszesen 100.000,- Ft-ban** határozták meg, a **megközelíthetőségét szolgáló földrészletre**, valamint az ingatlan fennmaradó **teljes területére**.

Jogszabályi háttér

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan **nemzeti vagyomba** tartozik, mint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolog.

Az önkormányzati vagyronról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 25. sora alapján az ingatlan az önkormányzat **üzleti vagyont képezi**.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 12. § aa) pontja kimondja, hogy a földrészleten kívül **önálló ingatlanként kell nyilvántartani az épületet, ha az nem a földrészlet tulajdonosának a tulajdona**.

A **nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése** kimondja: „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.**”

Az ingatlan felértékelései

2013. május 08. napján a Zajgató Kft. által készített felértékelés	12.300.000 Ft
2016. június 20. napján a Zajgató Kft. által készített felértékelés	17.300.000 Ft
2022. szeptember 24. napján a Kulcsár Bt. által készített felértékelés	17.630.000 Ft
2023. július 22. napján a Kulcsár Bt. által készített felértékelés	18.610.000 Ft
2023. július 22. napján meghatározott földhasználati jog (ingatlan forgalmi értéknek 80 %-a)	14.890.000 Ft

Az Alapítvány 2023. szeptember 15. hónapjáig összesen bruttó 2.371.725,- Ft összegű bérleti díjat fizetett meg.

Fontos megjegyezni, hogy a 2023. július 22. napján készült felértékelésben a 18.610.000 forintban meghatározott vételár esetében, **30%-os értékcsökkentő tényezővel** került figyelembe vételre az a tény, hogy az ingatlan jelenleg beépített. Magának a földterületnek a hasznosítása jelentősen korlátozott, mely azonban jelen esetben az Alapítvány érdekét szolgálja.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az Alapítvány által említett tartósbérletről (lízingre) szóló megállapodásról tudomásunk nincs, Képviselő-testületi döntés arról nem született.

Fentieket összegezve, az Alapítvány által tett vételár és a földhasználati jog alapításának ellenértéke nem egyeztethető össze a jogszabályi rendelkezésekkel, és az ingatlan vagy a földhasználati jog szakértő által meghatározott forgalmi értékével.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Segítséggel Élők Alapítványa (székhelye: 4080 Hajdúnánás, Bethlen G. körút 9.; nyilvántartási száma: 09-01-0001792) – a Hajdúnánás belterületi, 499/45 helyrajzi szám alatt szereplő „kivett lakóotthon, udvar” megjelölésű, 3676 m² alapterületű, ténylegesen 4080 Hajdúnánás, Malom utca 2. szám alatt elhelyezkedő ingatlan – tulajdonjogi helyzetének rendezésére vonatkozó kérelmét megismerte és úgy határoz, hogy

A/ változat

az Alapítvány kérelmét **nem támogatja** – az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. §-a, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése alapján –

1. sem az ingatlan vételárának 500.000,- Ft összegben történő meghatározásra vonatkozóan,
2. sem az ingatlan megközelíthetőségét szolgáló földrészletre, valamint az ingatlan fennmaradó teljes területére kiterjedő földhasználati jog ellenértékének 100.000,- Ft összegben történő meghatározásra vonatkozóan.

Felkéri a polgármestert, hogy a Segítséggel Élők Alapítványának (4080 Hajdúnánás, Bethlen G. krt. 7-9. szám) értesítéséről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2023. október 20.

B változat

az Alapítvány kérelmét **támogatja, az alábbi feltételekkel:**

-
-

Felkéri a polgármestert, hogy a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2023. október 20.

Hajdúnánás, 2023. szeptember 20.

Szólláth Tibor
polgármester