

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Képviselő-testület 2018. december 14-i nyilvános ülésére

- Tárgy:** Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet módosítása
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** Önkormányzati és Igazgatási Iroda
dr. Németh Mária Anita jegyző
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Humán Bizottság
Gazdasági Bizottság
- Meghívandók:** -

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete legutóbb a 2018. május 4-i ülésén módosította az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Ör.). A májusi ülésen azért volt szükség az Ör. módosítására, mert az Önkormányzat vagyonában több változás is – elsősorban telekmegosztások – történt, mely miatt az Ör. mellékleteinek aktualizását kellett elvégezni.

Az Ör. mostani módosítása részben a Tapolca, 0259/1, 0259/2, 0259/3 és 0259/4. hrsz. alatti ingatlanokat a 2018. július és augusztus folyamán érintő telekmegosztások, részben pedig ezen ingatlanok minősítésének megváltoztatása miatt szükséges.

A Képviselő-testület a 2018. július 18-án megtartott rendkívüli ülésén döntött arról, hogy a Tapolca, 0259/1., 0259/2., 0259/3., és 0259/4. hrsz. alatti ingatlanokat három cégnek, mégpedig a MEZŐ SOLAR PROJEKT Kft-nek, a MEZŐ SOLAR INVEST Kft-nek, valamint a SolaryB 8888 NAPELEMPARK Snow Kft-nek adja bérbe. A Képviselő-testület döntése alapján a SolaryB 8888 NAPELEMPARK Snow Kft. a Tapolca, 0259/1. hrsz. alatti, a MEZŐ SOLAR PROJEKT Kft. a Tapolca, 0259/3. és 0259/4. hrsz. alatti ingatlanokat, a MEZŐ SOLAR INVEST Kft. pedig a Tapolca, 0259/2. hrsz. alatti ingatlant vette bérbe.

Az ingatlanokon önkormányzatunk a bérlőkkel előzetesen egyeztetve, a bérlők üzleti tevékenységének (napelempark kialakítása) elősegítése érdekében telekmegosztást hajtott végre az alábbiak szerint:

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Tapolcai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 8/0379/18 számon záradékolt változási vázrajz szerint a 2018. augusztus 7. napján véglegessé vált 800.147/16/2018. számú határozatával döntött a Tapolca, 0259/2., 0259/3. és 0259/4. hrsz-ú ingatlanok megosztásáról, melynek eredményeként az alábbi ingatlanok jöttek létre:

Tapolca, 0259/6 hrsz. 1.0003 m² (kivett, közforg. elől elzárt magánút)

Tapolca, 0259/7 hrsz. 1,2087 m² (kivett, beépítetlen terület állandó jelleggel tárolásra használt)

Tapolca, 0259/8 hrsz. 1,1853 m² (kivett, beépítetlen terület állandó jelleggel tárolásra használt)

Tapolca, 0259/9 hrsz. 1,1844 m² (kivett, beépítetlen terület állandó jelleggel tárolásra használt)

Tapolca, 0259/10 hrsz. 1,3527 m² (kivett, beépítetlen terület állandó jelleggel tárolásra használt)

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Tapolcai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 2018. augusztus 7. napján véglegessé vált 800.149/13/2018. számú határozatával döntött a Tapolca, 0259/1. hrsz. alatti ingatlan megosztásáról, melynek eredményeként az alábbi ingatlanok jöttek létre:

Tapolca, 0259/11 hrsz. 1.6579 m² (kivett, beépítetlen terület állandó jelleggel tárolásra használt)

Tapolca, 0259/12 hrsz. 1.4176 m² (kivett, beépítetlen terület állandó jelleggel tárolásra használt).

A megosztás eredményeként létrejött ingatlanokat továbbra is fenti cégek bérlik az alábbiak szerint: a MEZŐ SOLAR PROJEKT Kft. bérlő a Tapolca, 1259/7; 0259/9; 0259/10 és 0259/12 hrsz. alatti ingatlanokat, a MEZŐ SOLAR INVEST Kft. a Tapolca, 0259/8. hrsz. alatti ingatlant, a SolaryB 8888 NAPELEMPARK Snow Kft. pedig a 0259/11. hrsz. alatti ingatlant. Az ingatlanok helyrajzi számainak változása miatt a bérleti szerződéseket módosítottuk.

A bérleti szerződések tárgyát képező ingatlanok jelenleg még a megosztás előtti helyrajzi számokkal szerepelnek az Ör. 1. mellékletében az alábbi megosztásban.

- 689. sor Tapolca, 0259/1. hrsz
- 690. sor Tapolca, 0259/2. hrsz
- 691. sor Tapolca, 0259/3. hrsz
- 692. sor Tapolca, 0259/4. hrsz

A 693. soron szerepel a Tapolca, 0259/5. hrsz. alatti ingatlan, melynek művelési ága helyi közút, s melyet nem érintettek a telekmegosztások.

Az ingatlanok megosztását tehát át kell vezetni vagyonrendeletünkön annak érdekében, hogy az naprakész legyen.

Ezúton tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a bérlők a napelempark megvalósításához szükséges építési engedélyeket megkapták. A cégek által bérelt ingatlanok jelenleg önkormányzatunk forgalomképtelen vagyonelemei közé tartoznak, ezért is szerepelnek az Ör. 1. mellékletében. A napelempark megvalósításához elengedhetetlen vezetékjog bejegyzése miatt azonban meg kell változtatni az ingatlanok minősítését. Üzleti partnereink jelezték továbbá, hogy a napelempark kiépítéséhez hitelt kívánnak igénybe venni, melyhez a bankkal történő eddig tárgyalások eredménye szerint szükséges lehet az ingatlanok szolgalmi joggal/jelzálogjoggal való megterhelése.

Ismeretes a Képviselő-testület előtt, hogy a Tapolca, 0259. hrsz. alatti, volt szemétkerakó telepet (több más ingatlanok együtt) önkormányzatunk 2010. április 16-án az MNV Zrt-vel kötött szerződésben a Magyar Államtól térítésmentesen kapta településfejlesztési célokra (közlekedési terület kialakítása). A térítésmentes tulajdonba adás feltétele a szerződés V.4 pontja szerint a következő volt: *„Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az ingyenes tulajdonba adásnak az a feltétele, hogy az ingatlanokat az Önkormányzat a szerződés aláírásától számított 15 évig nem idegenítheti el, azaz nem köthet olyan megállapodást (pld. ajándékozás) illetve nem végezhet semmilyen olyan tranzakciót (pl. apportálás), melynek eredményeképpen az ingatlanok kikerülnek az Önkormányzat tulajdonából, továbbá az ingatlanokat a birtokbavételtől számított 15 évig a kérelmében és a jelen szerződés I. pontjában megjelölt feladatokra köteles hasznosítani.”* Az ingatlan vélhetően az elidegenítési tilalom miatt került a forgalomképtelen vagyonelemek közé. Az ingatlan 2014-ben került megosztásra, művelési ágát ekkor változtattuk meg „kivett, beépítetlen terület állandó jelleggel tárolásra használt” megnevezésre. Önkormányzatunk az ingatlan hasznosításáról évente beszámol az MNV Zrt-nek.

Ahhoz, hogy üzleti partnereinek a napelempark megépítéséhez szükséges vezetékjogot, illetve szolgalmi vagy jelzálogjogot be tudják jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartási szervnél, szükséges az általuk bérelt ingatlanok minősítését forgalomképtelenről korlátozottan forgalomképesre változtatni. A korlátozottan forgalomképes besorolás biztosítja, hogy önkormányzatunk a térítésmentesen tulajdonba kapott ingatlanokat a 2010-ben megkötött szerződés fent idézett feltételének megfelelően nem idegeníti el, ugyanakkor lehetőséget teremt az átminősítéssel arra, hogy az ingatlan – a Képviselő-testület által meghatározott keretek között – vezetékjoggal, szolgalmi joggal és jelzálogjoggal megterhelhető legyen.

Önkormányzati vagyonnal, annak átminősítésével az alábbi jogszabályhelyek tartalmaznak előírásokat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdése szerint: *„A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja és amelyet*

- a) *e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,*
- b) *törvény vagy helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont továbbiakban együtt: **forgalomképtelen törzsvagyon**)*
- c) *törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete **korlátozottan forgalomképes vagyonelemként** állapít meg.”*

A Nvtv. 3. § (1) bekezdés 6. pontja szerint **korlátozottan forgalomképes vagyont**: „az 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyontba nem tartozó azon nemzeti vagyont, amelyről törvényben, illetve – helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyont esetében – törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.”

A Nvtv. 1. § (2) bekezdésének a) pontja szerint nemzeti vagyont az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolog. A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgokat a Nvtv. 5. § (3) bekezdése határozza meg. Ilyenek pl. a helyi közutak és műtárgyaik, terek, parkok, stb. Az Önkormányzatunk által bérbeadott ingatlanok nem tartoznak e vagyoni körbe.

A helyi önkormányzat Nvtv. szerinti korlátozottan forgalomképes vagyonelemeinek körét az 5. § (5) bekezdése tartalmazza. (pl. közművek, közintézmények elhelyezésére szolgáló épületek).

A fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján tehát a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemről törvény, vagy a helyi önkormányzat rendelete mondja ki, hogy korlátozottan forgalomképes. Megállapítható, hogy a tervezett napelempark céljára bérelt ingatlanok nem tartoznak a Nvtv. által korlátozottan forgalomképesként meghatározott vagyonelemek körébe. Az ingatlanok minősítéséről, illetve a minősítés megváltoztatásáról tehát a képviselő-testület dönthet.

Az Ör. 6. §-a szerint a korlátozottan forgalomképesnek besorolt önkormányzati vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba, gazdasági társaságba vitelének, egyéb hasznosításának (bérbeadás) feltételeit törvény és e rendelet határozza meg.

Az Ör. 8. § (1) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület – ha magasabb szintű jogszabály eltérően nem rendelkezik – indokolt esetben dönthet a vagyontárgy forgalomképességének megváltoztatásáról (átminősítés). A döntést az átsorolandó vagyontárgy – átminősítést megelőző állapot szerinti – forgalomképessége alapján annak értékétől függetlenül hozza meg.

Az Ör. 8. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az átminősítésre azzal a feltétellel kerülhet sor, ha az adott önkormányzati vagyontárgy közszolgáltatási jellege, közcélú funkciója már megszűnt vagy a jövőben önkormányzati közszolgáltatási, közcélú feladatellátást nem szolgál, továbbá ingatlan vagyont esetén az átminősítés összhangban áll az adott ingatlanra vonatkozó érvényes szabályozási tervben foglaltakkal.

Az Ör. 8. § (3) bekezdése szerint a Képviselő-testület – elsősorban városrendezési érdekből – a Képviselő-testület az adott vagyontárgy jellegét megváltoztathatja, korlátozottan forgalomképes, vagy forgalomképes vagyontná nyilváníthatja.

Az Ör. 30. §-a tartalmazza azokat a szabályokat, melyek szerint a Képviselő-testület a korlátozottan forgalomképes vagyonelemeivel rendelkezik. A szabályozás – összhangban az Ör. 3. mellékletében levő korlátozottan forgalomképes vagyonelemek jellegével, rendeltetésével – középületek, közművek, intézményi feladatellátást szolgáló épületek, valamint műemlék jellegű épületek vonatkozásában tartalmaz szabályozást. A tervezett napelempark elhelyezésére szolgáló ingatlanokhoz hasonló jellegű, rendeltetésű ingatlanra vonatkozó szabályozást az Ör. nem tartalmaz.

A fent leírtakat összefoglalva tehát a Képviselő-testület dönthet az említett három cégnek bérbeadott ingatlanok átminősítéséről, és döntést hozhat arról is, hogy ezen ingatlanokat milyen módon és mértékben lehet hasznosítani, megterhelni. E döntés korlátja az MNV Zrt-vel kötött szerződés azon kitétele, mely szerint a szerződés aláírásától számított 15 évig az ingatlanokat nem idegenítheti el, továbbá a szerződésben meghatározott céltól eltérően nem hasznosíthatja. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat nem az eredetileg egy helyrajzi számon kapott ingatlan egészét adta bérbe, továbbá a Tapolca, 0259/5. hrsz. alatti, kivett, helyi közút továbbra is forgalomképtelen vagyonelem marad, továbbá a telekmegosztás során létrejött Tapolca, 0259/6. hrsz. alatti ingatlan művelési ága kivett, közforgalom elől elzárt magáút, a Szerződésben megjelölt felhasználási cél továbbra is megmarad.

Az Ör. módosítása szükséges még további ingatlaneladás miatt is. A Képviselő-testület a 2018. október 26-i ülésén hozott határozatot arról, hogy a Tapolca, 4507/43. szám alatti ingatlant Vitárus György győri lakos cégének, az Iron Strom Kft-nek értékesíti. Ezen ingatlan tehát kikerült az Önkormányzat vagyonelemei közül, mely változás átvezetése szintén szükséges a vagyonrendeletben.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a döntését meghozni szíveskedjen!

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tulajdonában álló Tapolca, 0259/7; 0259/8. 0259/9; 0259/10; 0259/11; 0259/12 hrsz. alatti, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint forgalomképtelen ingatlanokat korlátozottan forgalomképes vagyonelemmé minősíti át.

Megállapítja, hogy az ingatlanok 2025. április 20. napjáig nem idegeníthetőek el, tekintettel arra, hogy azokat Tapolca Város Önkormányzata térítésmentesen kapta tulajdonba a Magyar Államtól.

A Tapolca, 0259/7; 0259/8; 0259/9; 0259/10, 0259/11 és 0259/12. hrsz. alatti ingatlanok vezetékjoggal, szolgalmi joggal, jelzálogjoggal történő megterhelését a Képviselő-testület engedélyezi.

Felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlanok átminősítéséről, továbbá megterhelhetőségéről hozott döntést a 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendeletén vezesse át.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

II.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet elfogadja és _/2018. (..) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tapolca, 2018. december 7.

Dobó Zoltán
polgármester

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
___/2018. (___) önkormányzati rendelete az
önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás
szabályairól szóló 15/2013. (IV. 29.)
önkormányzati rendelet módosításáról
(Tervezet)

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1. §

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 30. §-a az alábbi, (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A 30. § (1)-(3) bekezdéseinek hatálya alá nem tartozó korlátozottan forgalomképes ingatlanok nem idegeníthetők el. Szolgalmi joggal, vezetékjoggal, jelzálogjoggal való megterhelésük lehetséges. Ezen ingatlanok bérbeadásáról, megterheléséről, más módon történő hasznosításáról 25 millió forintos értékhatárig a polgármester, 25 millió forint értékhatár fölött a Képviselő-testület dönt.”

2. §

Hatályát veszti:

- a) az Ör. 1. mellékletének 689. 690. 691. és 692. sora, és
- b) az Ör. 4. mellékletének 246. sora.

3. §

Az Ör. 3 melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tapolca, 2018. december 14.

Dobó Zoltán
polgármester

dr. Németh Mária Anita
jegyző

1. melléklet a _/2018. (_.) rendelethez

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének táblázata a következő, 51, 52, 53, 54, 55 és 56 sorokkal egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
51		Tapolca	0259/7	24201	kivett beépítetlen terület, állandó jelleggel tárolásra használt		100
52		Tapolca	0259/8	24201	kivett beépítetlen terület, állandó jelleggel tárolásra használt		100
53		Tapolca	0259/9	24201	kivett beépítetlen terület, állandó jelleggel tárolásra használt		100
54		Tapolca	0259/10	24201	kivett beépítetlen terület, állandó jelleggel tárolásra használt		100
55		Tapolca	02509/11	24201	kivett beépítetlen terület, állandó jelleggel tárolásra használt		100
56		Tapolca	0259/12	24201	kivett beépítetlen terület, állandó jelleggel tárolásra használt		100

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - **előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló _/2018. (_._.) önkormányzati rendelet megalkotásáról szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet elfogadásának mérvadó társadalmi hatása nincsen.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következménye nincs.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet elfogadása adminisztratív többletterhet nem jelent.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A Tervezet megalkotása elmaradásának szankcióval járó jogkövetkezménye nincsen.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet pénzügyi, személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.