



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SOB/03/1464/2016
Ügyintéző: dr. Csapó György Gábor

Tárgy: Önkormányzati ingatlanok
hasznosításával kapcsolatos
információkérés

Határidő: 10 nap

Dr. Széll Attila Úrnak

**Városi Önkormányzati Hivatal
Jegyzője részére**

FONYÓD

Tisztelt Jegyző Úr!

Fonyód Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 2016. április 27-ei nyílt ülésen került sor a 20. napirendi pont keretei között a 6617/12 hrsz-ú ingatlan, míg 2016. április 27-ei zárt ülésen az 1. számú napirendi pont keretei között a Fonyód, Spigli dombon kialakítandó 7014/3 hrsz-ú ingatlan hasznosításáról. Kérem, hogy az ügyletekkel kapcsolatban szíveskedjen tájékoztatást adni az alábbiakról a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatásához:

1. A nyilvános ülés 20. napirendi pontjának előterjesztése szerint: „A 2016. április 20. napján készült ingatlanforgalmi vélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 95.000.000 Ft. Az önkormányzat vagyonrendelete alapján, amennyiben 70 millió Ft értéken is értékesítené a képviselő-testület az ingatlant, ezen az áron árverésre meg kell hirdetni a Fonyód Harmatos utca 36. szám alatti, 6617/12 hrsz-ú ingatlan vagyontárgyat. Továbbá a döntéshez a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2015.(III.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Szmsz) 33.§ f) pontja alapján minősített többség, valamint a 31.§ (5) bekezdése alapján névszerinti szavazás szükséges.”

Az Európai Közösséget létrehozó Szerződés (a továbbiakban: EKSz.) 87. cikke - az egységes szerkezetbe foglalást követően lásd az EUMSZ. 107. cikkét - szerinti nemzeti/állami támogatásnak tekinthető bizonyos esetekben az önkormányzatok épület- és földértékesítése is, amely vonatkozásában a 97/C 209/03 bizottsági közlemény az irányadó.

A közlemény értelmében kizárólag abban az esetben nem minősül az ingatlanértékesítés kedvezményesnek, ha az független szakértő által megállapított értéken kerül elidegenítésre.

A kedvezményes elidegenítés ugyanis állami támogatásnak minősülhet, ami az EKSz. 87. cikke értelmében fő szabály szerint tiltott. Egy önkormányzat rendeletének szabálya alapján a közgyűlés „önkormányzati érdekre hivatkozva” a forgalmi értékbecsléstől akár 20 %-kal eltérő, kedvezményesebb eladási árat is megállapíthat, amely sértheti az állami támogatásra vonatkozó közösségi előírásokat. A hivatkozott bizottsági dokumentum ugyanis **abban az esetben, ha a földterület vagy épület piaci értéken történő értékesítésére tett megfelelő erőfeszítések ellenére nyilvánvaló, hogy az értékbecslő által megállapított ár nem érhető el, a megállapított árhoz képest csak 5%-kal alacsonyabb értékű eltérést engedélyez.**

Ha az ingatlanértékesítés ezen „tűrészatártól” nagyobb kedvezménnyel történik, a kedvezményes értékesítés lehetősége egyes esetekben állami támogatásnak minősülhet, ezért az önkormányzat rendeletét, mint támogatási programot előzetesen engedélyezés céljából be kell jelenteni a Miniszterelnökség Támogatásokat Vizsgáló Irodájának. (37/2011.(III.22.) Korm. rendelet)

A fent leírtakból az is következik, hogy az Szmsz-t annak 33.§ f) pontja miatt annak elfogadása előtt be kellett volna jelenteni a Támogatásokat Vizsgáló Irodának.

Az EKSz-ben foglaltakkal egybehangzó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdésének előírása is, amely szerint:

„13. § (1) 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.**”

Fonyód Város Önkormányzatának képviselő-testülete az önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 31/2004.(XII.1.) számú rendeletének 17.§-ában az ingatlanvagyon versenyeztetési kötelezettséggel járó értékhatárát 5 millió forintban állapította meg. Így, az Nvt. idézett szabályát, - benne a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságára vonatkozó előírást - ebben az esetben is be kell tartani.

Kérem, szíveskedjen információt szolgáltatni az alábbi kérdések megválaszolásával:

- tettek-e bejelentést az Szmsz 33.§ f) pontja miatt annak elfogadása előtt a Támogatásokat Vizsgáló Iroda felé?
- milyen döntés alapján, mikor és hogyan került sor a szóban forgó ingatlan pályáztatására?
- ha az ingatlan értékbecslés szerinti értéke 95 millió Ft, akkor az árverési licit kikiáltási árát miért csak 70 millió Ft-ban határozták meg a 86/2016.(IV.27.) számú határozat szerint?
- történt-e név szerinti szavazás a kérdésben, mivel a felterjesztett jegyzőkönyv ilyen nem tartalmaz?

2. A zárt ülés 1. napirendi pontjához készített előterjesztés szerint: „A kialakítandó ingatlan forgalmi értékét az ingatlanforgalmi szakértő nettó 47 millió Ft-ban állapította meg, melybe az épület nincs beleszámolva.”

Kérem, szíveskedjen információt szolgáltatni az alábbi kérdések megválaszolásával:

- milyen döntés alapján, mikor és hogyan került sor a szóban forgó ingatlan pályáztatására?
- ha az ingatlan értékbecslés szerinti értéke 47 millió Ft a felépítmények nélkül, akkor az árverési licit kikiáltási árát miért csak 24 millió Ft-ban határozták meg a 95/2016.(IV.27.) számú határozat szerint?

Kérem, hogy válaszához, a FONYÓD 7014/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést vagy azt a dokumentumot, ami alapján meghatározták ezt a forgalmi értékét csatolni szíveskedjen.

3. Az 1. napirendi pont tárgyalására zárt ülésen került sor. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011 évi CLXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46.§ (1) bekezdése szerint: „A képviselő-testület ülése nyilvános.”

A Mötv. 46.§ (2) bekezdés c) pontja szerint „A képviselő-testület zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat pályázati feltételeinek meghatározásakor, a pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti érdekét sértené.”

Kérem, szíveskedjen megjelölni, hogy a képviselő-testület melyik döntésében rendelt el a zárt ülést ezen napirendi pont tárgyalására vonatkozóan, továbbá szíveskedjen megjelölni azokat a tényeket is, amelyek megalapozzák zárt ülés tartását.

4. Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 16/2010.(VI.25.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terve szerint a 7014 hrsz-ú ingatlan teljes, míg a 7013/1 hrsz-ú ingatlan csak egy része tartozik műemléki környezetbe (HÉSZ 36.§), és bár a HÉSZ 2. függelék felsorolja mindkét ingatlant, mint régészeti lelőhelyet a szabályozási terven e körülmény csak a 7014 hrsz-ú ingatlanról került jelzésre.

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás (www.e-epites.hu/oeny/) adatai szerint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ Örökségvédelmi Nyilvántartásának adatai szerint mind a Fonyód, 7013/1 és a 7014 hrsz-ú ingatlanok régészeti lelőhelyek:

„Fonyód 7013/1 hrsz műemléki környezet (Présház ex-lege műemléki környezete) azonosító: 28952 és régészeti lelőhely (Homokbánya) azonosító: 39807

Fonyód 7014 hrsz műemlék (Présház) azonosító: 4423 (7867) és fokozottan védett régészeti lelőhely (Homokbánya) azonosító: 39807”

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat értékesíteni kívánja az ezen ingatlanok telekhatárainak módosítását követően kialakítandó 7014/3 hrsz-ú ingatlant - amelynek területe egybeesik a telekalakítás előtti 7013/1 hrsz-ú ingatlan területével -, így e körülményre is fel kellene hívni a leendő vásárlók figyelmét a pályázati kiírásban, mert ezt a körülményt az ingatlan-nyilvántartás és a szabályozási terv nem tartalmazza, ami viták forrása lehet a későbbiekben.

Kérem, szíveskedjen jelezni, hogy a fenti körülményről a pályázókat tájékoztatták-e vagy sem.

Fentiek alapján arra kérem a Tisztelt Jegyző Urat, hogy a Mötv. 133.§ (1) bekezdése alapján a fenti kérdésekre - **a megadott határidőn belül a Nemzeti Jogszabálytáron keresztül** - válaszolni szíveskedjen és válaszához mellékelje a kért, illetve az állítását alátámasztó dokumentumokat a törvényességi felügyeleti eljárás megalapozott elvégzéséhez.

Segítségét és együttműködését ezúton is köszönöm!

Kaposvár, 2016. június 22.

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
kormány megbízott nevében és megbízásából



Vetési Bernadett
2. főigazgató