



MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖLTSÉGVETÉSI ÉS GAZDÁLKODÁSI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.



MEGYEI JOGÚ VÁROS

URBANISZTIKAI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

\_\_\_\_\_ napirend

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelet-tervezete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 6/2012. (II. 24.) rendeletének módosítására**

**(az egri 6663 hrsz.-ú ingatlan 26 m<sup>2</sup> területű részének törzsvagyonból történő kivonása),  
valamint előterjesztés a Harmos Fagyizó  
tulajdonjogának rendezéséről  
(KGB, UKB, PÜB, KGY)**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az egri belterületi, 6662 hrsz.-ú, természetben Eger, Ady Endre utca és Hadnagy utca kereszteződésében található, „*kivett épület*” megnevezésű (fagylaltozóként üzemelő) ingatlan, amely a szintén az Önkormányzat tulajdonát képező, az ingatlan – nyilvántartás adatai alapján egri belterületi 6663 hrsz.-ú, „*kivett közút és büfé*” megnevezésű ingatlanba van beágyazódva. (1. számú melléklet – az önkormányzati tulajdonú ingatlanok piros színnel jelölve.)

A fagylaltozó üzemeltetője, Harmos Rózsa 2004. évben az eredetileg 16 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanhoz hozzáépített, így kialakult egy összesen 42 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény. A kijelölt építésügyi hatóság, Verpelét Nagyközség Polgármesteri Hivatala 1259-2/2004-es sz. határozatában engedélyezte az építkezést. Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala tulajdonosi hozzájárulást adott a fagylaltozó épületének bővítésére. Bár a hozzájárulás építési engedélyhez kötött munkák végzésére nem jogosított, azokat elvégezték, és a fagylaltozóra vonatkozó végleges használatbavételi engedélyt Verpelét – Tarnaszentmária Községek körjegyzője 2005-ben kiadta.

A bővítés következményeként a 6662 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú, eredetileg 16 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan területe 42 m<sup>2</sup> -re növekedett, míg a 6663 hrsz.-ú közútként nyilvántartott ingatlan területe ennek megfelelően csökkent. Az érintett ingatlanok térmértékének változása a közhiteles ingatlan - nyilvántartásban nem került átvezetésre.

Harmos Rózsa az előzőekben a fagylaltozót az Önkormányzattal kötött határozott idejű – 1 éves időtartamra szóló, s így évente újrakötött - közterület-használati megállapodás alapján működtette, a közterület-használati díjat rendszeresen megfizette. A tulajdonos azonban szeretné rendezni az ingatlan jogi sorsát, ezért először ajánlatot tett a terület megvásárlására, amelyet azonban a tervezett intermodális csomópontra tekintettel – amelynek kialakításával kapcsolatban jelenleg még nem tudható, hogy a kérdéses ingatlant érinteni fogja-e – az önkormányzat nem kívánt elidegeníteni.

A felépítmény jogi helyzetét így más úton szükséges rendezni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (amely ugyan már hatályon kívül helyezett, de jelen jogviszonyra még alkalmazandó jogszabály) 137. § (3) bekezdése alapján jóhiszemű ráépítőnek minősül:

*„(3) Ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, abhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel – a felek eltérő megállapodása hiányában – közös tulajdon keletkezik. A*

*ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.”*

A Harmos Fagyizó esetében a ráépítő az építkezéshez, bővítéshez az érintett hivataloktól, hatóságoktól engedélyeket kapott, továbbá a bővítést követően az ingatlant érintő közművek kiváltására is felszólítást kapott az építési engedélyben az azt kiadó Verpelét – Tarnaszentmária Községek Körjegyzőjétől, amelynek eleget tett.

A tulajdonos a Ptk. fent hivatkozott rendelkezésére hivatkozik, álláspontja alapján az önkormányzati tulajdonú épület bővítése folytán közös tulajdon keletkezett, és kéri, hogy a tulajdonjogot a két fél egy megállapodást megkötésével rendezze.

A kérelmezővel folytatott tárgyalások és a szakhatóságokkal történő egyeztetést követően az alábbi megoldás körvonalazódott:

Az épületet a jelenlegi állapotának megfelelően fel kell tüntetni az ingatlan-nyilvántartásban. Az ingatlan jelenleg 42 m<sup>2</sup> nagyságú, ebből 16 m<sup>2</sup> nagyságú területet a 6662 hrsz.-ú ingatlanon, a 2004-es hozzáépítés következtében 26 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész a 6663 hrsz.-ú közterületen helyezkedik el. (Ezt az előterjesztés 2. mellékletét képező mérési vázlat szemlélteti.)

A kérelmező által elkészített telekalakítási vázrajz alapján az önkormányzati tulajdonú 16 m<sup>2</sup> nagyságú 6662 hrsz.-ú ingatlan területe 42 m<sup>2</sup>-re növekszik, a szintén önkormányzati tulajdonú 6663 hrsz.-ú ingatlan területe 15566 m<sup>2</sup>-ről 15540 m<sup>2</sup>-re csökken. (3. számú melléklet)

Az önkormányzat szakirodái a kérelmező javaslatát véleményezték, és az alábbi álláspontot alakították ki:

A Főépítési Csoport Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének 27/2008. (VI. 27.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger, Tihamér és Csákó városrészek Szabályozási Terve alapján megállapította, hogy jelenleg mind a 6662, mind a 6663 (Ady Endre utca) helyrajzi számú ingatlan KÖu/2 (közlekedési célú közterület) övezeti besorolása. Ez okból a tervezett telekalakítás nem ütközik a szabályozási terv rendelkezéseibe, hiszen a két telekhatár rendezéssel érintett önkormányzati tulajdonú ingatlan övezeti besorolása megegyezik, és a telekalakítást követően sem változik.

A Jogi és Hatósági Iroda valamint a Vagyongazdálkodási Csoport munkatársai a Járási Földhivatallal egyeztetve az alábbi módosítást javasolták a kérelmező által elkészített változási vázrajzon:

Annak érdekében, hogy a felépítményen a hozzáépítéssel résztulajdonos szerző Harmos Rózsa az épület alatti önkormányzati tulajdonú földterületen ne szerezzen tulajdonrészt, az épületet külön helyrajzi számon (6662/A hrsz.) kell feltüntetni. A 42 m<sup>2</sup>-es felépítmény az önkormányzat 16/42-ed, Harmos Rózsa 26/42-ed arányú közös tulajdonába kerül. Az ingatlan alatt kialakuló 42 m<sup>2</sup>-es 6662 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra a 6662/A hrsz.-ú felépítmény fennmaradásáig Harmos Rózsa földhasználati jogot kap. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145. § -a alapján ugyanis:

*(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre **földhasználati jog illeti meg.***

A földhasználati jog vagyoni értékű jog, amely ellenértékének megfizetését Harmos Rózsa vállalta. Ennek kiszámítására az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 72. § -a ad iránymutatást: „(1) A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

*(3) A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - az egy évi érték ötszöröse.”*

A földterület forgalmi értéke az előterjesztés 4. mellékletét képező forgalmi értékbecslés szerint 1.379.700. Ft. Az Itv. alapján tehát a **földhasználati jog ellenértéke 344.925 Ft.**

Az önkormányzati tulajdonú 16/42-ed tulajdonrész használata után a használónak bérleti díjat kell fizetnie. Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 6/2012. (II. 24.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) nem tartalmaz rendelkezést arra az esetre, amikor közös tulajdon esetén a tulajdonostárs az önkormányzat tulajdoni hányadát bérlő ki. Ez okból az erről szóló döntést az önkormányzat vagyonát érintő kérdésben a legmagasabb szintű döntéshozó, a Közgyűlés hozza meg. Javasoljuk, hogy a bérleti díj a vagyonrendelet nem lakáscélú helyiségek bérleti díjának meghatározására vonatkozó 19/A §-a alapján kerüljön meghatározásra az alábbiak szerint:

A felépítmény értéke az értékbecslés alapján 7.000.000 Ft. A vagyonrendelet 19/A §-a alapján a III. körzetben található ingatlan 16/42-ed része után fizetendő bérleti díj éves összege **213.333 + Áfa Ft/év.** Tekintettel a közös tulajdonra a bérbeadás határozatlan időre történik, az erről szóló megállapodást az önkormányzat három hónapos felmondási idővel felmondhatja.

Amennyiben a Közgyűlés támogatja a fenti megoldásokat, abban az esetben a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az alábbi lépések szükségesek:

1. A 6663 hrsz.-ú ingatlan közút, ezért az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezi. A telekhatár rendezéshez szükséges a vagyonrendelet törzsvagyon listát tartalmazó 3. számú mellékletének módosítása, amelynek során a beépített 26 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészt az önkormányzat a törzsvagyonból kivonja.
2. Szükséges a jelen előterjesztés mellékletét képező változási vázrajz módosítása, amelynek során a jelenlegi telekhatár rendezésen túl megjelenik a 6662/A hrsz.-ú felépítmény feltüntetése.
3. A telekalakításhoz a Heves Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőségétől szakhatósági hozzájárulást kell kérni, hiszen a 6663 hrsz.-ú ingatlan közút. A Közlekedési Felügyelőség osztályvezetője az ügy iratait megvizsgálva azt nyilatkozta, hogy a szakhatósági hozzájárulás megadásának akadálya nincs tekintettel arra, hogy a telekhatár rendezés egy meglévő állapotot követ le, illetve a forgalmat nem akadályozza.
4. Ezt követően az elkészült vázrajzot a Járási Földhivatal záradékolja, ezt követően megindulhat a telekalakítási eljárás. Ehhez be kell csatolni a felek által megkötött megállapodást.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy fogadja el az érintett 26 m<sup>2</sup>-es ingatlanrész törzsvagyonból történő kivonását tartalmazó rendelet-tervezetet és a Harmos Fagyizó jogi helyzetének rendezését célzó határozati javaslatot.

Eger, 2014. november 5.

**Orosz Lászlóné s.k.**  
Költségvetési és Gazdálkodási  
Bizottság Elnöke

**Kovács-Csatlós Tamás s.k.**  
Urbanisztikai és Környezetvédelmi  
Bizottság Elnöke

## RENDELET-TERVEZET

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló  
6/2012. (II. 24.) önkormányzati  
rendelet módosítására

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Magyarország Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a következőket rendeli el.

### Módosuló rendelkezések

#### 1. §

(1) Az 6/2012. (II.24.) Vagyonrendelet 3. mellékletét képező helyi belterületi utak között felsorolt törzsvagyon részét képező egri belterületi 6663 hrsz.-on nyilvántartott 15566 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan 26 m<sup>2</sup> térmértékű területét a törzsvagyoni körből kivonja.

Cím	Helyrajzi szám	Változás előtti terület	Változás utáni terület
Ady Endre utca	6663	15566 m <sup>2</sup>	15540 m <sup>2</sup>

### Záró rendelkezések:

#### 2. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....  
Habis László  
Eger Megyei Jogú Város  
Polgármestere

.....  
Dr. Kovács Luca  
Eger Megyei Jogú Város Jegyzője

### Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul az egri belterületi 6663 hrsz.-ú, 15566 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett közút és büfé” megnevezésű ingatlan 26 m<sup>2</sup> nagyságú részének a 6662 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolásához, amelyek következtében az önkormányzati tulajdonú 6662 hrsz.-ú ingatlan területe 16 m<sup>2</sup>-ről 42 m<sup>2</sup>-

re növekszik, a szintén önkormányzati tulajdonú 6663 hrsz.-ú ingatlan területe 15566 m<sup>2</sup>-ről 15540 m<sup>2</sup>-re csökken.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul, hogy a Harmos Fagyizó épülete 6662/A hrsz.-on kerüljön feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban az önkormányzat 16/42-ed arányú és Harmos Rózsa 26/42-ed arányú közös tulajdonában.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul, hogy Harmos Rózsa a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145. § (1) bekezdése alapján földhasználati jogot kapjon a 6662 hrsz.-ú ingatlanra, amely vagyoni értékű jogért 344.925 Ft megfizetésével tartozik az önkormányzatnak.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Harmos Rózsa részére határozatlan időre bérbe adja a telekalakítási és épület feltüntetési eljárást követően kialakuló 6662/A hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú 16/42-ed tulajdoni hányadát évi 213.333 Ft+Áfa bérleti díj megfizetése ellenében.

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 6662 és 6663 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár-rendezése és a 6662/A hrsz.-ú épület feltüntetése érdekében szükséges nyilatkozatokat megtegye, és az ingatlanok jogi helyzetének rendezését szolgáló megállapodást aláírja.

Felelős: Habis László Polgármester

Dr. Kovács Luca Jegyző megbízásából:

Szűcs Tamás Vagyongazdálkodási csoportvezető

Dr. Bánhidý Péter Aljegyző, Jogi és Hatósági Irodavezető

Határidő: 2015. április 30.