

23. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2016. június 30-i rendes ülésére**

Tárgy: A korábbi tudógondozóként működő Hunyadi téri ingatlanrész ingyenes tulajdonba adásának kezdeményezése

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A közelmúltig tüdőgondozó funkciót ellátó Hunyadi téri ingatlan tulajdonosváltásai

A dombóvári 1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház megnevezésű, a tulajdoni lapon Dombóvár, Hunyadi tér 33. alatti címen szereplő ingatlan a Magyar Állam 1/1 tulajdonában van. Az ingatlant terheli 0/1 arányban a Városi Tanács VB Kórháza Dombóvár kezelői joga 446 m²-re és 1/1 arányban a Szekszárdi Törvényszék vagyonkezelői joga. Az ingatlan ad helyet a Dombóvári Járásbíróságnak, valamint egészen a közelmúltig a Dombóvári Szent Lukács Kórház tüdőgondozója működött az épület kisebbik részében. Ez utóbbi tulajdonjogi helyzete és birtokviszonya is tisztázott, Dombóvár Város Önkormányzatát jelenleg már nem illeti meg rendelkezési jog vagy tulajdoni igény az értelmezhetetlen („0/1” arány) tulajdoni lap bejegyzés alapján. Az első önkormányzati törvény alapján a tüdőgondozó tulajdonjoga megillette volna a dombóvári önkormányzatot, de annak bejegyeztetése a rendszerváltás után elmaradt (véltetően a megosztási problémák miatt), és később már csak peres úton lehetett volna elérni a bejegyzést.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdése alapján az ingatlan tüdőszűrő és tüdőgondozó funkciót ellátó ingatlanrészére (446 m²) Dombóvár Város Önkormányzata szerette volna bejegyeztetni az őt megillető tulajdonjogot, és ezzel kapcsolatban történtek is egyeztetések a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel (MNV Zrt.) és a Tolna Megyei Bírósággal is még 2011-ben, valamint meg is kezdtük a peres eljárás előkészítését. Mindettől függetlenül az ingatlanrészt ténylegesen a Dombóvári Szent Lukács Egészségügyi Nonprofit Kft. használta tüdőgondozóként. Az Országgyűlés azonban 2012. április 23-án elfogadta a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvényt, mely 2012. május 1-jei hatállyal határozott a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó egészségügyi intézményeinek állami átvételéről. Az egészségügyi intézmények átadás-átvételének operatív lebonyolításáért a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet (GYEMSZI) volt a felelős, aki egyben a tulajdonosi jogok gyakorlója is lett. A dombóvári 1053 hrsz.-ú ingatlan tüdőszűrő és tüdőgondozó funkciót ellátó ingatlanrésze a 2012. évi XXXVIII. törvény 1. § 2. pontja szerinti átvett vagyonnak minősült, így az a törvény erejénél fogva a Magyar Államra szállt. Mivel az ingatlan-nyilvántartásban a dombóvári önkormányzat tulajdonjoga be sem volt jegyezve, így a tulajdonosváltás kapcsán a földhivatal felé nem kellett eljárni. Mindezek alapján az ingatlan kizárólagos tulajdonosa 2012. május 1-jétől a Magyar Állam, a tüdőgondozó funkciót ellátó ingatlanrész kezelője véltetően a GYEMSZI jogutódja, az Állami Egészségügyi Szolgáltató Központ. A Dombóvári Szent Lukács Kórház (mely a Dombóvári Szent Lukács Egészségügyi Nonprofit Kft.-ből alakult állami költségvetési szerv) fenntartója az Emberi Erőforrások Minisztériuma, középírányító szerve pedig az Állami Egészségügyi Szolgáltató Központ. Sajnálatos módon a tulajdonos Magyar Állam nem gondoskodott arról, hogy az értelmezhetetlen földhivatali bejegyzés (Városi Tanács VB Kórháza Dombóvár kezelői joga 0/1

arányban) törlésre kerüljön, ilyen irányú megkeresést nem intéztek az Önkormányzat felé.

2011-ben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt tájékoztatása alapján a Tolna Megyei Bíróság nem támasztott kifogást azzal szemben, hogy az Önkormányzat bejegyeztesse a tulajdonjogát a tüdőszűrő és tüdőgondozó funkciót ellátó ingatlanrész (446 m²) iránt a felépítmény tekintetében, azonban vagyonkezelői jogát a telek egészére fenn kívánta tartani. A Bíróság ezen kérelmét azzal indokolta, hogy az Új Magyarország Fejlesztési Terv keretében megvalósították „A közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés megteremtése” elnevezésű projektet, melynek célja a Dombóvári Bíróság komplex, fizikai és infokommunikációs akadálymentesítése volt. A Bíróság vállalta a projekt keretében, hogy 5 éven keresztül fenntartják a beruházás eredményét, mely szerződési kötelezettség megszegése a Bíróság részére következményekkel járt volna. Ez a fenntartási kötelezettség azonban már lejárt vagy az idei évben fog lejárni.

2011-ben két megoldás – egyrészt a társasházzá alakítás, másrészt a tényleges telekmegosztás – körvonalazódott az ingatlan jogi megosztásával kapcsolatban, azonban egyik sem problémamentes. Az ingatlan a szabályozási terv szerint a Vt-3 övezetbe tartozik. Az övezetben a minimálisan kialakítható telekméret 1.200 m², melynek értelmében a telek felosztása jelen állapotban nem lehetséges. További problémát jelent, hogy a két, külön használt létesítmény közös fallal rendelkezik, ami miatt az ingatlan műszaki megosztása építészeti beavatkozást is igényelne. A társasházzá alakítás pedig - a 2011-ben történt egyeztetések szerint – a bíróság álláspontja alapján azt eredményezné, hogy a bíróság az önkormányzat ügyeiben nem járhatna el.

Az ingatlan jelenlegi helyzete

2016. januárban a Dombóvári Szent Lukács Kórház a telephelyek koncentrációja miatt a tüdőgondozót áttelepítette a kórház területére, azóta az ingatlanrész használaton kívül van. Dr. Kerekes László főigazgató úr tájékoztatása szerint a továbbiakban nem tartanak igényt a Hunyadi tér 33. szám alatti ingatlanrészre.

Amennyiben a tüdőgondozó funkciót ellátó ingatlanrésznek nem lesz használója és gazdátlanra válik, akkor fennáll a gyors állagromlás veszélye. Ezért az állami vagyonról szóló törvény releváns rendelkezései alapján javaslom indítványozni az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezését azzal, hogy a Szekszárdi Törvényszék kezelje az ingatlan teljes be nem épített területét. Az önkormányzati tulajdonba vételhez azonban nélkülözhetetlen, hogy a jelenlegi tulajdonos tisztázza az ingatlan jogi megosztásának kérdését és az az ingatlan-nyilvántartásban is megfelelően legyen feltüntetve. Ehhez a kizárólagos tulajdonos Magyar Államnak, illetve a nevében eljáró MNV Zrt.-nek kellene tisztázni, hogy az ingatlan mely részének milyen mértékben ki a kezelője. Minden bizonnyal e tekintetben a Szekszárdi Törvényszék kezelői jogára vonatkozó bejegyzést is meg kell változtatni az ingatlan-nyilvántartásban, mivel a Törvényszék kezelői joga a nyilvántartás szerint az egész ingatlanra kiterjed, még ha a valóságban ez nincs is így. A kezelői jog

arányának meghatározásához műszaki felmérésre is szükség lesz, ez alapján tudja a tulajdonos Magyar Állam eldönteni, hogy a tényleges használatnak megfelelő állapothoz milyen jogi megoldást rendel, megvalósítva a szükséges műszaki beavatkozásokat (társasházzá alakítás, telekalakítás vagy használati megosztás és az ennek megfelelő vagyonkezelői jog arányosítása).

Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezése

Az ingyenes tulajdonba adás iránti, a jövőbeli felhasználással kapcsolatos előírások részletes áttekintését és mérlegelését követően szabad csak kezdeményezni az ingatlanok tulajdonjogának térítésmentes átruházását, mivel az ingyenes tulajdonba adás jelentős – a későbbiekben nem módosítható –, alább ismertetett főbb kötelezettségekkel jár az önkormányzat számára (a nemzeti vagyonról szóló törvény. 13. §-a alapján):

- a) az önkormányzat a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított **15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni;**
- b) az önkormányzat az átruházott vagyon **hasznosításáról évente köteles beszámolni** az MNV Zrt felé.
- c) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon a törvény erejénél fogva **15 évig elidegenítési tilalom áll fenn.**

Az átadásra kerülő ingatlanok fenntartásával járó költségeket, a tulajdonjogot megszerző félnek, tehát az önkormányzatnak kell vállalnia.

Amennyiben megállapítást nyer, hogy a tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbéreként megfizetni. A vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

A benyújtott dokumentumoknak tartalmazniuk kell, illetve azokhoz csatolni szükséges:

- a) a tulajdonba adásra vonatkozó igényt, megjelölve a felhasználási célt, valamint a segítő feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést,
- b) a kezdeményező nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek - ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét - megtérítését,
- c) helyi önkormányzat kezdeményezése esetén a képviselő-testület (közgyűlés) határozatát, amely az állami vagyon igényléséről hozott döntést tartalmazza,

d) védettség (örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000) fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése sorolja fel azokat a helyi közügyeket, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatokat, melyekre hivatkozva megtörténhet az ingatlanrész ingyenes tulajdonba adása az önkormányzat részére. Hivatkozott jogszabályhely 13. pontja a helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatokat nevesíti.

Elképzelésem szerint a városközpontban lévő ingatlan *fiatal vállalkozók házáként* tudna önkormányzati tulajdonba vétel esetén a legjobban funkcionálni.

A fiatalok vállalkozóvá válásának támogatására országos program indult. Az országban több helyen működik országos ifjúságsegítő hálózat részeként iroda, környékünkön 2014-től Szekszárdon és Kaposváron. Az irodahálózat többek között egyéni és csoportos pályaválasztási, életvezetési, elhelyezkedési tanácsadást biztosít, közösségi térként hozzájárul a tartalmas időtöltéshez, különböző szakmai és szabadidős programokat szervez, valamint felkereső ifjúságsegítő munka révén a problémák hétköznapi helyszíneire is ellátogat.

Úgy gondolom, hogy azoknak a fiataloknak, akik egy vállalkozás indításához megalapozott ötlettel, reális elképzeléssel, vállalkozói attitűddel rendelkeznek, de irodahelyiséggel, telephellyel nem, nagy segítséget jelentene egy olyan kedvezményesen bérelhető helyiség, ahol megvalósíthatnák az üzleti elképzeléseiket. Elsősorban szellemi, vagy minimális eszköz,- és helyigényű tevékenységek támogatása valósulhatna meg.

Ezzel – az országos program fontosságát elismerve – Dombóváron és környékén is lehetőség adódna az új egyéni vagy mikro-vállalkozás indítását tervező, vállalkozói szemlélettel rendelkező fiatalok segítésére a saját vállalkozásuk indításához.

A későbbiekben ezt továbbfejlesztve inkubátorházként is működhetne a volt tüdőszűrő épülete, így a piaci árnál olcsóbb irodabérlet biztosításán túl egy komplex szolgáltatás valósulhatna meg a városközpontban. Kevés induló beruházással, csak bérleti díj fizetése mellett szinte minden irodai szolgáltatás elérhetővé válhatna: munkaállomás bérlése, igénybe vehető központi nyomtató és fénymásoló, alkalmilag bérelhető projektor, digitális tábla, iratkötő stb.

Az épület hasznosításának másik alternatívája az ingatlan egészségközpontként való működtetése. Az épületben elsősorban olyan, a jelenlegi egészségügyi struktúrából hiányzó, megelőzéssel/prevencióval kapcsolatos szolgáltatások kapnának helyet, mint életmód tanácsadás, egészségre nevelő és szemléletmód programok. A szakmai program kidolgozása és megvalósítása a kórház és a helyi civil egyesületek együttműködésével valósulhat meg. Forrása: CLLD pályázat.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testület segítő együttműködését és támogatását a tüdőgondozó ingyenes tulajdonba adásának kezdeményezéséhez.

Határozati javaslat

a Dombóvár, Hunyadi tér 33. szám alatti ingatlan egészségügyi célra használt része térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezéséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő alábbi ingatlan egészségügyi célra használt része - a korábban a Dombóvári Szent Lukács Kórház által használt volt tüdőgondozó - ingyenes önkormányzati tulajdonba adását:

hrs.:	dombóvári 1053
megnevezés:	kivett bíróság, egészségház
ingatlan területe:	2.157 m ² -ből a felépítmény 426 m ² -e („egészségház”)
tulajdonos:	Magyar Állam
felhasználási cél:	gazdaságélénkítés, fiatal vállalkozók támogatása, egészségház
segítendő feladat:	gazdaságszervezéssel kapcsolatos feladatok ellátása, egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások
jogszabályi rendelkezés:	Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. és 13. pontja

A Képviselő-testület az ingatlant az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdés c) pontja alapján a fenti jogszabályi rendelkezésekben foglalt kötelező önkormányzati feladatok ellátásának érdekében kívánja tulajdonba venni.

2. A Képviselő-testület kijelenti, hogy a kérelemnek helyt adó döntés esetén az önkormányzat vállalja a tulajdonba adás érdekében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előtt folyó eljárásban felmerülő költségek megtérítését. Az önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban feltüntetett ingatlan tulajdonjogát az ingatlanra vonatkozó terhekkal együtt veszi át.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülése iránti igénybejelentést és a költségek viseléséről szóló nyilatkozatot aláírja, a tulajdonba adáshoz szükséges jognyilatkozatokat, kötelezettségvállalásokat megtegye, szerződéseket megkösse.

Határidő: 2016. július 31. - igénybejelentés az MNV Zrt. felé

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester