

Új napirendi pont
28. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. május 28-i rendes ülésére**

Tárgy: A Nővérszálló után fizetendő bérleti díj megállapítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Jegyző

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kúria, mint felülvizsgálati Bíróság Kfv.III.37.192/2015/5. számú ítéletével a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.094/2014/8. számú ítéletét hatályában fenntartotta. A Kúria jogszerűnek ismerte el ítéletében, hogy a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2895/1 helyrajzi számú kivett művelési ágú lakóház udvar megjelölésű, illetve a 2905 helyrajzi számú kivett művelési ágú belterületi ingatlan tulajdonjogát visszajegyezte.

Mindezek alapján kijelenthető, hogy a Nővérszálló és a kapcsolódó ingatlanok tulajdonjoga Dombóvár Város Önkormányzatát illeti meg.

A Kúria az ítéletében kiemelte, hogy az elsőfokú Bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette a tényállást és abból az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával helytálló jogi következtetést vont le, amivel a Kúria is egyetértett. A Kúria kifejtette, hogy az ingatlan nyilvántartási bejegyzés kapcsán kizárólag a GYEMSZI nyilatkozatára hagyatkozni nem lehet. Egy ingatlan átadás- átvétel során mindkét fél az átadó és átvevő fél nyilatkozata pótolhatatlan az ingatlan bejegyzés során.

2015. május 13. napján a GYEMSZI jogutódjának az Állami Egészségügyi Ellátó Központnak egy bérleti szerződés tervezetet jutattunk el. A bérleti szerződés tervezetben kikötöttük azt, hogy felek nyilatkoznak arról, hogy elismerik a Nővérszálló és a kapcsolódó ingatlanok tulajdonjogát és a tulajdonjog iránt az Állami Egészségügyi Ellátó Központ polgári peres eljárást nem indít. Erre álláspontunk szerint jogtechnikailag is szükség volt, hiszen a tulajdonjogviszony közvetett tárgya a dolog. A tulajdon tartalma: birtoklás, használat, hasznosítás és hasznok szedése, illetve rendelkezési jog. A tulajdonjog elismerése mellett, „kompenzációként” javasoltuk azt az Állami Egészségügyi Ellátó Központnak, hogy a bérleti díj havi 1.000,- Ft + ÁFA összegben kerüljön meghatározásra.

Az Állami Egészségügyi Ellátó Központ képviselője a bérleti szerződés tervezetünkre vonatkozóan a következő álláspontjukról értesítettek minket: „ *A Jogi és Igazgatási Főosztályunkkal egyeztetve sajnós nem tudjuk aláírni a megküldött megállapodást. Korábbi egyeztetésünk során egy olyan megállapodásról egyeztettünk, amely a tulajdonjoggal kapcsolatos releváns tény vagy körülményt nem tartalmaz, az ellenérdekű felek ugyanakkor deklaráltan biztosítják az ingatlan használatát a kórház részére.*”

A részünkre megadott szóbeli tájékoztatás szerint az Állami Szerv a közeljövőben a polgári peres eljárás szabályai szerint keresetet fog beadni Dombóvár Város Önkormányzatával szemben a Nővérszálló és kapcsolódó ingatlanok tulajdonjogának Magyar Állam részére történő megállapítása iránt.

Dombóvár Város Önkormányzatát a Polgári Törvénykönyv szerinti birtokvédelem megilletné.

5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem]

- (1) A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).*
- (2) A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.*
- (3) Az albirtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben a főbirtokossal szemben.*
- (4) Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását.*
- (5) A közös birtokosok egymással szemben a jogcímük szerint jogosultak birtokvédelemre.*

A birtokvédelem állami úton történő megvalósításának egyik eszköze a jegyző előtt közigazgatási eljárás keretében lefolytatott eljárás. A jegyző az eljárásban azt vizsgálja, hogy a birtokvédelmet kérő jogosult-e a birtoklásra, illetve köteles-e a birtokháborítás tűrésére. E tekintetben az eljárásban csak akkor nem ad helyt a kérelemnek, ha nyilvánvaló, hogy a kérelmezőnek nincs joga a birtoklásra, illetve köteles a tűrésre. A birtokvédelem két esetben merül fel, egyrészt a birtokától jogellenesen megfosztott személy javára az eredeti birtokállapot visszaállítására, másrészt a birtokon belül lévő személy ellen tanúsított, a birtokot sértő magatartással szembeni tiltásra.

Az egészségügy helyzete és az a tény, hogy a Kórháznak szüksége van az ingatlanra, továbbá Dombóvár város lakosságának megfelelő szintű egészségügyi ellátáshoz való joga ne sérüljön, nem célszerű kezdeményezni az Önkormányzatnak a birtokvédelmi eljárás megindítását.

Felkértük a PETRÓNUS Vagyoneértékelő és Szolgáltató Kft.-t, hogy készítse el a szakértői jelentést a Dombóvár - belterület Kórház utca 37., 2895/1 helyrajzi számon található Nővérszálló bérleti díjának megállapítása iránt. Az értékelést a PETRÓNUS Vagyoneértékelő és Szolgáltató Kft. értékesítője Petteny Imre értékbecslő végezte. A szakértő úr az ingatlanon 2015. május 20-án szakértői szemlét tartott. Megállapította, hogy az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület 1.044,0 m². Az értékelés módszere egyrészt épült a piaci adatok összehasonlító elemzésére, és a forgalmi értékbecslés hozamszámításon alapuló értékelésére. A szakértő úr a belterület 2895/1 helyrajzi számú út a Kórház utca 37. szám alatti használaton kívüli Nővérszálló ingatlan becsült forgalmi értékét 28.000.000,- millió Forint + ÁFA azaz huszonnyolcmillió forint + ÁFA összegben állapította meg.

A Társaság a szakértői jelentés elkészítésekor feltételezték azt, hogy a bérlő fizeti az általa igénybe vett mértékig a közüzemi költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket (adó, biztosítás stb.) fizeti meg. Az ingatlan állapotából adódóan a szakértő a havi bérleti díj megállapításakor figyelembe vette az ingatlan felújításának szükségességét is.

A bérleti díj megállapításakor a piaci összehasonlító értékelési módszert is figyelembe vette, mint korrekciós tényezőt Petteny Imre ügyvezető igazgató úr.

Az értékelési módszerek alapján a PETRÓNUS Vagyonértékelő és Szolgáltató Kft. képviseletében Petteny Imre EUFIM minősítésű felsőfokú ingatlan értékbecslő ügyvezető igazgató 351.000,- Ft/ hónap + ÁFA összegben határozta meg a havonta fizetendő bérleti díjat.

A szakértői jelentés, az érték-tanúsítvány a Nővérszállóra vonatkozóan a Jegyzői irodában megtekinthető.

Egyértelmű tény az, hogy a Dombóvári Szent Lukács Kórháznak, mint bérlőnek a közeljövőben nem lesz forrása a Nővérszálló felújítására. Hosszú távon nem akarja hasznosítani, a fejlesztési tervei között nem szerepel. Az Önkormányzatnak az elmúlt években több elképzelése és terve volt arra vonatkozóan, hogy milyen célra szeretné hasznosítani az ingatlant. Többször felmerült egy emeltszintű idősek lakó otthona iránti szolgáltatás kiépítésének a lehetősége. Erre az ingatlan tökéletesen megfelelne, különös tekintettel arra, hogy az egészségügyi ellátás az ingatlan közelében megfelelő.

Szükséges azt hangsúlyozni, hogy az ingatlan állaga felújításra szorul. Az utóbbi években sem a Kórház, sem az Önkormányzat állagmegóvásra nem, vagy csak minimális szinten költött. Ezért célszerű rögzíteni, hogy a befolyt bérleti díjat az ingatlan állagmegóvására és felújítására kell költeni.

Határozati javaslat A nővérszálló után fizetendő bérleti díjról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvár belterület 2895/1 helyrajzi számú ingatlanon található Nővérszálló után fizetendő bérleti díjat 351.000,- Ft/hó + ÁFA összegben állapítja meg.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Nővérszálló használata után a kiállított számlát az Állami Egészségügyi Ellátó Központ, (1085 Budapest, Horánszky u. 15.) mint a Kórház tulajdonosi jogokat gyakorlója részére küldje meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy, amennyiben az Állami Egészségügyi Ellátó Központ a bérleti díjat nem fizeti meg, a fizetési kötelezettségnek a Bíróságon szerezzen érvényt.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a befolyt bérleti díjat a Nővérszálló ingatlan felújítására és állagmegóvására fordítja.

Határidő: 2015. június 15. (számla kiküldése)

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi iroda

Szabó Loránd
polgármester