

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**2022. január 20-i ülésére**

**Tárgy: A kisbéri 1601/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Magyar Vöröskereszt és a Rákóczi Szövetség tulajdonában levő kisbéri 1601/3 hrsz-ú ingatlan megvásárlása tárgyában az alábbi 111/2021. (III. 12.) határozat született korábban.

”

Kisbér Város Polgármestere a Magyarország Kormányának 27/2021. (I.29.) kormányrendeletével az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat- és hatáskörét gyakorolva Kovács István ingatlanforgalmi szakértő (KOVING Ingatlanközvetítés és Értékbecslés) piaci-forgalmi értékbecslése alapján a kisbéri 1601/3 hrsz-ú, 91 m<sup>2</sup> alapterületű, irodaház megnevezésű ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében vételi ajánlatot tesz a MAGYAR VÖRÖSKERESZT 4480/10000 tulajdoni hányadára bruttó 5.200.000.- Ft, a RÁKÓCZI SZÖVETSÉG 5520/10000 tulajdoni hányadára bruttó 6.400.000.- Ft értékben. A vételi ajánlat elfogadása esetén, jelen határozatban foglalt áron köti meg az adásvételi szerződést az ingatlantulajdonosokkal és látja el a szerződéskötéssel kapcsolatos feladatokat.

Az ingatlanvásárlás anyagi fedezetének a Magyarország Kormánya 1004/2019. (I.18.) Korm. határozatával biztosított kormánytámogatást jelöli meg, tekintettel arra, hogy az ingatlanvásárlás a Támogatói okirat 1. számú módosításával a projekt részét képezi.

”

A határozat alapján tett vételi ajánlatot a Rákóczi Szövetség elfogadta, de mivel a Magyar Vöröskereszttel nem sikerült megegyezni, adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

A Magyar Vöröskereszt az adásvétel alapjául készített ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel megállapított forgalmi értéknél kétszer nagyobb áron lenne hajlandó a tulajdonjogot átruházni.

A tárgyalások során elhangzott, hogy az önkormányzat kérje az ingatlan kisajátítását, és a Magyar Vöröskereszt a kisajátítási hatóság által kirendelt szakértő által megállapított értéket el fogja fogadni.

A Tatabányai Szakképzési Centrum képviselői a tárgyalások ideje alatt jelezték, hogy a területen a szomszédos ingatlanon működő Bánki Donát Szakképző Iskola diákjai részére a jövőben tornaszobát tudnának építtetni, ami szintén szükségessé teszi az ingatlan tulajdonjogának megszerzését KVÖ javára.

Jelenleg folyamatban van Kisbér város HÉSZ-ének átfogó felülvizsgálata, aminek keretében lehetőség van az ingatlanra vonatkozó szabályozást oly módon meghatározni, hogy a kisajátítás megalapozott lehessen.

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivataltól tájékoztatást kértünk az esetleges kisajátításra vonatkozóan, melyre az a válasz érkezett, hogy kisajátítás esetén legalább képviselő-testületi határozatba foglalást igényel az, hogy miért van szüksége az önkormányzatnak az ingatlanra.

Ha ezt önkormányzati rendeletbe is foglaljuk (HÉSZ), akkor a rendeletalkotási szabályok megtartásával alkotott jogszabály lévén a kisajátítási hatóság a jogalapot elfogadottnak tekinti.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 37/B. §-ában foglalt rendelkezések alapján az önkormányzatnak lehetősége van előzetes szakvélemény készítését kérni, amely eljárás keretei között a kisajátítási cél és jogalap nem vizsgálendő.

Az előzetes szakvélemény elkészítésére irányuló eljárásban kizárólag a kérelmező minősül ügyfélnek, tehát a későbbiekben az ő belátásán múlik majd a szakvélemény felhasználása. Az ingatlan tulajdonosa ugyanakkor nem köteles a szakvéleményben foglalt értéket elfogadni, tehát amennyiben a korábbi tárgyalások során tett kijelentést a Magyar Vöröskereszt visszavonná, az rajta nem kérhető számon, és ebben az esetben kisajátítási eljárást szükséges kezdeményezni.

Amennyiben előzetes szakvélemény készítését követően később kisajátítási kérelem benyújtására kerülne sor, a kisajátítást kérőnek, vagyis az önkormányzatnak kifejezetten kérnie kellene a korábbi szakvélemény felhasználását is, ettől kezdve ez az érték tekintendő irányadónak a kártalanítás vonatkozásában is.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé elfogadásra.

Kisbér, 2022. január 18.

Sinkovicz Zoltán sk.

Határozati javaslat  
Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
..... határozata  
a kisbéri 1601/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése

A Tatabányai Szakképzési Centrum a Bánki Donát Szakképző Iskola mellett található kisbéri 1603/1 hrsz-ú ingatlanon tornaszobát kíván építtetni az iskola diákjai részére, melyhez szükséges az ingatlan tulajdonjogának Kisbér Város Önkormányzata általi megszerzése.

Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kisbéri 1601/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében a 111/2021. (III. 12.) határozatban megjelölt összegű, bruttó 6.400.000.- Ft ajánlatát fenntartva, adásvétel útján kívánja megszerezni a Rákóczi Szövetség 5520/10000 tulajdoni hányadát.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy az önkormányzat ügyvédjével készítsék elő az adásvételi szerződést, továbbá felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

A Magyar Vöröskereszt 4480/10000 tulajdoni hányadának megszerzése érdekében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 37/B. §-ában foglaltak alapján előzetes szakvélemény elkészíttetését rendeli el.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a Magyar Vöröskereszt az előzetes szakértői véleményben foglalt értéket elfogadja vételárnak, ezen az értéken kösse meg vele az adásvételi szerződést.

Amennyiben a Magyar Vöröskereszt nem fogadja el az előzetes szakértői véleményben foglalt értéket vételárnak, felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására.

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges vételár/kártalanítás összegének forrásaként az 1914/2021. (XII. 15.) Korm. határozat alapján biztosított 2022. évi 1.270.000.- Ft összegű kormánytámogatást jelöli meg.