

**KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS
egyéb vagyonhasznosítási ügyekről**

1/ Kaposvár intermodális közösségi közlekedési csomópont létesítése kapcsán önkormányzati tulajdoni részarány ingyenes állami tulajdonba adásáról

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének 4/2017.(I.26.) önkormányzati határozata alapján a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. és a Kaposvári Közlekedési Zrt. konzorciuma, valamint Önkormányzatunk között együttműködési megállapodás jött létre az IKOP-3.2.0-15-2016-00016 azonosító számú projekt kapcsán, a „Kaposvár megyei jogú város vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztése és P+R parkolók kialakítása a megyeszékhely vasúti elővárosi körzetében I. ütem” projekt előkészítésére és megvalósítására.

Az együttműködési megállapodás 3. pontjában foglaltak szerint Önkormányzatunk vállalta, hogy jogszabály tiltó rendelkezés hiányában a tulajdonában lévő, illetve a telekalakításokat követően tulajdonába kerülő ingatlanok tulajdonjogának Magyar Állam részére történő ingyenes átadásáról soron kívül dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (1) bekezdése alapján amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát állami feladatként állapítja meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges önkormányzati vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 6/Q § (1) bekezdése alapján az intermodális csomópontok tekintetében a fejlesztési közreműködőként eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., mint építető tevékenysége (létesítés, felújítás és fejlesztés) közérdekű és közcélú, azokat az állam javára és nevében látja el.

A közúti közlekedésről szóló 1988. I. törvény alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete gondoskodik a közúti közlekedéssel összefüggő helyi önkormányzati feladatok ellátásáról, különösen azok létesítéséről és fenntartásáról, így az intermodális csomópont építése kapcsán létrejövő helyi közutak építésével a NIF Zrt. önkormányzati feladatot vesz át.

Az intermodális közösségi közlekedési csomópont telekalakítási eljárásai kapcsán a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az alábbi, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlanból telekalakítással létrejövő ingatlanrészt adja ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába.

Tulajdonba adandó ingatlan:

Helyrajzi szám	telekalakítást követően kialakuló hrsz	megnevezés	terület (m ²)	Könyv szerinti érték
9053 hrsz	9053/1	kivett közterület	311	1.010.130Ft

Az ingatlanrészre az új helyi és helyközi autóbuszpályaudvar északi-keleti peronja épült. Az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi az 52/0079 számú változási vázrajz. Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a kaposvári 9053 hrsz-ú ingatlanból kialakuló, 311 m² területű 9053/1. hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát adja térítésmentesen a Magyar Állam tulajdonába.

2/ Kaposvár, Balázs János utca, 7813/6 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesítése

A Balázs János utca 7813/8 hrsz-ú ingatlanon létesült sorházak egyes részei átnyúlnak az önkormányzat tulajdonában lévő 7813/6 hrsz-ú ingatlanra.

A fennálló ingatlanjogi probléma megoldása érdekében első lépésben a Közgyűlés a 2022. augusztus 9-i rendkívüli ülésén jóváhagyta a Szabályozási Terv módosítását, így telekalakítási szempontból lehetőség nyílik a Fehér Tamás földmérő által 47/2021 munkaszámon elkészített változási vázrajz szerinti 260 m² terület a 7813/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére történő értékesítésére. Az értékesítést megelőzően a 7813/6 hrsz-ú, jelenleg korlátozottan forgalomképes törzsvagyon tárgyak közé sorolt ingatlan 260 m² területét a forgalomképes üzleti vagyonba kell sorolni.

Az ingatlanrész értékét az ingatlanforgalmi értékbecslő 8.000.- Ft/m²-ben határozta meg, amelyet további ÁFA fizetési kötelezettség terhel.

A fentiek alapján javaslom, hogy az önkormányzat hirdesse meg értékesítésre a 7813/6 hrsz-ú, „kivett művésztelep” megnevezésű, 2 ha 1474 m² méretű ingatlan, 260 m² méretű részét 8.000.- Ft/m² + ÁFA értékben. Az előterjesztés 2. számú melléklete az ingatlan értékbecslése, a 3. számú az ingatlan változási vázrajza.

3/ A Rippl-Rónai Megyei Hatókörű Városi Múzeum elhelyezésére a Somogy Megyei Önkormányzattal térítésmentes használati jog alapítására, valamint a Kaposvár, Fő u. 10. sz. alatti ingatlan üzemeltetésére kötött megállapodások módosításáról

A Somogy Megyei Önkormányzat és Önkormányzatunk között a 215/2015. (XII.13.) önkormányzati határozat alapján 2013. január 02. napján térítésmentes használati jogot alapító megállapodás jött létre, mellyel Önkormányzatunk javára a Kaposvár, Fő u. 10. szám alatti ingatlan 2330,78 m² alapterületű részére használati jog került alapításra abból a célból, hogy az Önkormányzatunk fenntartásában lévő Rippl-Rónai Megyei Hatókörű Városi Múzeum az épületben működhessen. Ezzel egyidejűleg az ingatlan üzemeltetési költségeinek viselésében is megállapodás született.

A Somogy Megyei Önkormányzat „Kaposvári Vigasságok terének kialakítása” című projektjének keretében megtörtént a Kaposvár, Fő u. 10. szám alatti ingatlan udvarának rekonstrukciója, bormúzeum, vendéglátóegység és kézműves egységek kerültek kialakításra. A beruházás a Múzeum által használt helyiségeket is érintett, melyek egy része elbontásra került (garázsok, alagsori raktárhelyiségek), egy része pedig új funkciót kapott. A Múzeumnak ezen helyiségekből ki kellett költöznie. Ennek megfelelően a létrejött megállapodások a 81/2014. (IV.24.) önkormányzati határozat szerint módosításra kerültek.

Ilyen módon az elbontott garázsokra és alagsori helyiségekre, valamint kialakított új helyiségcsoportokra és felépítményekre tekintettel a Múzeum által kizárólagosan használt ingatlanrész területe 2014. 05.01. napjától 2330,78 m² nagyságról 1856,01 m² nagyságra csökkent, míg a megyei önkormányzat által kizárólagosan használt ingatlanrész területe 3165, 54 m² nagyságról 3640,31 m² nagyságra nőtt, a közösen használt ingatlanrészek területe nem változott. A kizárólagosan használt ingatlanrészek arányának változása miatt a közösen

használt területekre vonatkozó közüzemi díjak fizetésének aránya is változott. A Múzeum a közös helyiségcsoportokra eső közüzemi díjak 42,4 %-át volt eredetileg köteles viselni, ez az arány 2014. május 01-től 33,77 %-ra csökkent.

A 2014. május 01. napjától kialakult módosított használati arány 2015. október 01-jétől történő ismételt módosítása vált szükségessé, tekintettel arra, hogy fenti projekt kapcsán az ingatlan keleti szárnyának földszinti területén további beruházásokat kellett végrehajtani, amelyek a Múzeum által használt területeket érintették. A keleti szárny földszinti 10,9 m² alapterületű személyzeti illemhely helyiség, valamint 14,87 m² alapterületű kutatószoba helyére a nagyközönség számára igénybe vehető illemhelyiségeket alakítottak ki.

A Múzeum által kizárólagosan használt ingatlanrész területe így 2015. 10.01. napjától 1856,01 m² nagyságról 1830,24 m² nagyságra csökkent, míg a megyei önkormányzat által kizárólagosan használt ingatlanrész területe 3640,31 m² nagyságról 3666,08 m² nagyságra nőtt, a közösen használt ingatlanrészek területe nem változott. A kizárólagosan használt ingatlanrészek arányának változása miatt a közösen használt területekre vonatkozó közüzemi díjak fizetésének aránya is változott. A Múzeum a közös helyiségcsoportokra eső közüzemi díjak 33,77 %-át volt köteles 2014. május 01-jétől viselni, ez az arány 2015. október 01-jétől 33,3 %-ra csökkent. Ennek megfelelően a létrejött megállapodások a 144/2015. (IX.10.) önkormányzati határozat szerint módosításra kerültek.

Ismételten szükségessé vált a használati megállapodás módosítása, amelyet az indokol, hogy a múzeumi feladatellátáshoz, illetve a megyei önkormányzati feladatok ellátásához kapcsolódó helyigény megnövekedett. Jelenlegi módosítással egyrészt a földszinti épületrész keleti szárnyának 4 db fűtött helyisége és két fűtetlen folyosója - amelyet jelenleg is használ a múzeum Néprajzi kiállítóterem céljára és amelyek eddig kizárólagosan megyei önkormányzati használatban voltak és amelyek most hivatalosan is a kizárólagos múzeumi használat alá tartozó területet fogják növelni -, másrészt a megyei önkormányzat által használt földszint nyugati épületrészhez szorosan kapcsolódó, jelenleg a Múzeum által használt Xantus János terem pedig a megyei önkormányzat használatába kerül.

Így a Múzeum által kizárólagosan használt ingatlanrész területe 2022. 10.01. napjától 1830,24 m² nagyságról 1879,66 m² nagyságra változik meg, a megyei önkormányzat által kizárólagosan használt ingatlanrész területe pedig 3666,08 m² nagyságról 3616,66 m² nagyságúra változik meg. A közös használatú helyiségek területe és használati aránya jelen módosítással nem változik.

Fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy hagyja jóvá az előterjesztés 4. számú mellékletét képező Somogy Megyei Önkormányzattal kötendő térítésmentes használati jogot alapító megállapodás módosító szerződést és az 5. számú mellékletként csatolt, Kaposvár, Fő u. 10. sz. alatti ingatlan üzemeltetéséről szóló megállapodást módosító szerződést, valamint hatalmazzon fel azok aláírására.

Kaposvár, 2022. szeptember 8.

Szita Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK:

- 1.) Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata a 9053 hrsz-ú önkormányzati ingatlanból kialakuló 311 m² területű 9053/1 hrsz-ú önálló ingatlant 1.010.130 Ft bruttó nyilvántartási értéken a „Kaposvár intermodális pályaudvar és kapcsolódó közösségi közlekedési fejlesztések IMCS” elnevezésű projekttel létrejött vagyonelemek tulajdonrendezése érdekében ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába adja. A tulajdonjog átruházással kapcsolatos nyilatkozatok, szerződések aláírására a Közgyűlés a Polgármestert felhatalmazza.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2023. március 31.

- 2.) Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határozott, hogy a Kaposvár, 7813/6 hrsz-ú, „kivett művésztelep” megnevezésű, 2 ha 1474 m² méretű ingatlan 260 m² méretű – a Szabályozási Tervben Lk-SZ/2 övezetbe sorolt - területét a forgalomképes üzleti vagyonkörbe sorolja át.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2022. december 31.

- 3.) Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat értékesítésre meghirdeti a Kaposvár, 7813/6 hrsz-ú, „kivett művésztelep” megnevezésű, 2 ha 1474 m² méretű ingatlan 260 m² méretű – a Szabályozási Tervben Lk-SZ/2 övezetbe sorolt – területét az alábbi feltételekkel:

- az ingatlanrész vételára: nettó 8.000 Ft/m², amit Áfa fizetési kötelezettség terhel,
- a telekalakítási vázrajz elkészítése a vevő kötelezettsége és költsége,
- az ingatlan 40.000 Ft összegű értékbecslési díjának megtérítése a vevőt terheli,
- a vételár megfizetésére az adásvételi szerződés megkötésekor kerül sor,
- az adásvételi szerződés elkészítése és költségei, valamint a tulajdonjog átvezetésének ingatlan-nyilvántartási költségei a vevőt terhelik.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy döntsön a pályázati eljárás eredményéről és a nyertes pályázóval szerződést kössön.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2023. március 31. (pályázati eljárás megindítása)

- 4.) Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határozott, hogy az előterjesztéshez 4. számú mellékletént csatolt, a Somogy Megyei Önkormányzattal a Rippl-Rónai Megyei Hatókörű Városi Múzeum elhelyezésére a Kaposvár, Fő u. 10. szám alatti ingatlanra kötődött térítésmentes használati jogot alapító megállapodást módosító szerződést, valamint az 5. számú melléklet szerinti, Kaposvár, Fő u. 10. sz. alatti ingatlan üzemeltetéséről szóló megállapodást módosító szerződést jóváhagyja és a Polgármestert felhatalmazza a szerződések aláírására.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2022. december 31.