



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Fodor Rita Mária

Előterjesztő: Hegedűs Ferenc polgármester

A BALASSAGYARMATI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZÖSSÉG KÉRELME TÉRÍTÉSMENTES INGATANÁTADÁSRA

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2017. február 24-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

1. A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balassagyarmati Református Egyházközösség ismételten ingatlan térítésmentes átadását kéri a Képviselő-testülettől. A kérelmet az előterjesztéshez mellékelem.

Jelenleg a térítésmentesen átadásra kért ingatlan a volt fizioterápia épülete. Az épületről friss értékbecslés nem áll rendelkezésre, 2012. szeptember 06-án készült az utolsó. Az akkori becsült érték 16.400.000 Ft volt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (továbbiakban Nvtv.) szigorúan és taxatív módon szabályozza a nemzeti vagyon elidegenítését. A Képviselő-testület a **leselejtezett**, közfeladat ellátásához nem szükséges nemzeti vagyont ingyenesen átruházhatja. Az átvevő szervezetnek átláthatónak kell lennie. Az államot továbbra is megilleti az elővásárlási jog, a felesleges vagyontárgyat először fel kell ajánlanunk a Magyar Államnak.

A 2012. szeptemberében készült értékbecslésben szereplő állapot (így az érték sem) nem feltétlenül felel meg a jelen állapotnak. Az átadási szándék megléte esetén indokoltnak tartom új értékbecslés készítését. Az értékbecslést az egymillió forintos érték meghaladása miatt a Polgármesteri Hivatal dolgozói nem készíthetik el.

2012. évben az értékbecslés árán az épületet értékesítésre több alkalommal meghirdettük, komoly érdeklődő nem volt. Komolynak nem mondható érdeklődők több hasonló ajánlatot tettek, az ajánlat jellemzően az volt, ha ingyenesen átadjuk az épületet, akkor a vállalkozók „csodákat” tesznek.

Vagyonrendeletünk kimondja, hogy ingatlanvagyont pályázat útján lehet értékesíteni. Pályázaton kívül akkor lehet ingatlant elidegeníteni, ha megelőzően két pályázat már eredménytelen volt. Amennyiben az új értékbecslés új árat állapít meg, szükséges az értékesítési pályázatok ismételt kiírása.

A hivatkozott várható pályázatok tartalma még nem ismert.

Összességében megoldásnak azt tartanánk, ha a Képviselő-testület méltányos áron értékesítené az épületet az egyház számára. További megoldásként merülhet fel – pályázati kiírások ismeretében – a tartós, például 50 évre szóló ingyenes bérbeadás.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2017. február 7.

Hegedűs Ferenc
polgármester

2. Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása:

2013. november 22-i ülés napirendje

3. Jogszabályi háttér

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

3. § (1) E törvény alkalmazásában

1. átlátható szervezet:

a)³ az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, **az egyházi jogi személy**, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba)⁴ tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.⁷⁰

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

(3)⁷¹ A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet.⁷² **A nemzeti vagyonba tartozó leselejtezett tárgyi eszközöket - amennyiben az a közfeladat ellátásához nem szükséges - a tulajdonosi joggyakorló ingyenesen átruházhatja.**

(4) Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kivételével - eleget kell tennie a következő feltételeknek:

a) 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 átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

(5)⁷³ Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

(6) Az (5) bekezdés szerinti elidegenítési tilalmat a (4) bekezdés a) pontja szerinti határidő letelét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

(7)⁷⁴ Amennyiben megállapítást nyer, hogy a (4) bekezdés szerinti 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.

(8)⁷⁵ A vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a (7) bekezdés szerinti nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

(9)⁷⁶ A (4)-(5) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni

a) az állam által ingyenesen megszerzett ingatlanok,

b) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvényben meghatározottak szerint ingyenesen átruházott lakóingatlanok,

c) az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált, ingyenesen visszaadásra kerülő közterületi ingatlanrész esetében.

(10)⁷⁷ Az ingyenesen átadott ingatlan tekintetében az (5) bekezdés szerint fennálló elidegenítési tilalom azon személlyel szemben nem áll fenn, aki az ingatlant az ingatlan tulajdonosára ingyenesen átruházta.

(11)⁷⁸ A (3) bekezdés szerint ingyenesen átruházott nemzeti vagyon felett az átruházás időpontjában tulajdonosi jogokat gyakorló személy az átruházást követően, az elidegenítési tilalom hatálya alatt - a tulajdonjogot megszerző fél kezdeményezésére - egyedi döntéssel hozzájárulhat az átruházott vagyon fejlesztését, korszerűsítését, felújítását szolgáló hitelfelvétel vagy állami, valamint európai uniós támogatás érdekében történő megterheléséhez, továbbá ezen teherrel biztosított igény kielégítése érdekében történő elidegenítéséhez.

(12)⁷⁹ A sportcélú ingatlanok vonatkozásában a (11) bekezdés szerinti egyedi döntést a sportigazgatási szerv hozza meg.

(13)⁸⁰ A nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megál-

lapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

14. §⁸¹ (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladataként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladataként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy 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.

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

15. § A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.

15/2004.(X.04.) rendelet **AZ ÖNKORMÁNYZAT VAGYONÁRÓL ÉS A VAGYONGAZDÁLKODÁS SZABÁLYARÓL**

Az egyes jogügyleteknél alkalmazandó szabályok

12.§

- (1) A képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő vagyontárgyak hasznosítására (bérletére, **elidegenítésre**) üzemeltetésére, továbbá az önkormányzat tulajdonába kerülő vagyontárgyak létesítésére a (2) bekezdésben foglaltak kivételével pályázatot ír ki.

- (2) A pályázati rendszer nem terjed ki:
- a.) telek kiegészítésének értékesítésére, nem önkormányzati tulajdonú felépítmények alatti földterületek hasznosítására, értékesítésére
 - b.) vagyontárgy önkormányzati alapítású vállalkozásba vitelére, gazdasági társaságok üzletrészeinek értékesítésére,
 - c.) állami feladatot ellátó állami szervek elhelyezésére,
 - d.) részvények értékesítésére,
 - e.) **pályázatás kétszeri eredménytelensége utáni esetekre**
 - f.) ha a hasznosítandó helyiség közérdekű célt és az önkormányzat által ellátott oktatási, kulturális, egészségügyi és szociális feladat megoldását szolgálja
 - g.) **a várhatóan 1 millió Ft egyedi értékhatár alatti vagyontárgy értékesítésére, kivéve több jelentkező esetét, illetve 1 millió forintot elérő vagy meghaladó értékhatár esetén, ha a Képviselő-testület az önkormányzat valamint Rétság város hosszú távú stratégiai elképzelési megvalósítása céljából, megalapozott önkormányzati érdekből a pályázat mellőzéséről rendelkezik,**
 - h.) lakóház építés céljára kialakított telkek elidegenítésére
 - i.) mezőgazdasági rendeltetésű földek haszonbérbe adására
 - j.) ellenérték nélküli vagyonhasznosítás esetére
- (3) A pályázatot a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján – az illetékes bizottságok véleményezésével – a Képviselő-testület bírálja el.
- (4) A pályázati irányelveket a 3.sz.melléklet tartalmazza.

4. Határozati javaslat

„A” változat

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2017. (II.24.) számú határozata

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Balassagyarmati Református Egyház térítésmentesen ingatlanátadásra vonatkozó kérelméről készített előterjesztést.

A Képviselő-testület támogatja a Templom u. 11. szám alatti épület térítésmentes átadását.

A térítésmentes átadás érdekében

- ismételt értékbecslét kell megrendelni az OTP Jelzálogbank Zrt-től,
- eltérő értékbecsült ár esetében az értékesítésre pályázatot kell kiírni,
- két sikertelen pályázat után szerződés-tervezetet kell készíteni, melyet mindkét fél aláírását követően a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény előírásai alapján kell eljárni.

Határidő: folyamatos
Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

„B” változat

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2017. (II.24.) számú határozata

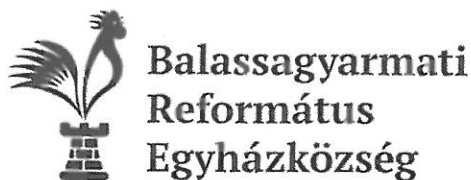
Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Balassagyarmati Református Egyház térítésmentesen ingatlanátadásra vonatkozó kérelméről készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a Templom u. 11. szám alatti épület egyházi célú hasznosításáról a pályázati feltételek ismeretében dönt.

Határidő: folyamatos
Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Záradék:
Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz

Dr. Varga Tibor
jegyző



Balassagyarmati Református Egyházközség Lelkészi Hivatala

2660 Balassagyarmat, Ady E. u. 19.

Tel/fax: (+36)-35-301-286; e-mail: balassagyarmat@reformatus.hu

Iktatási szám: 5/2017.

Rétság Város Önkormányzatának Képviselő-Testülete

2651 Rétság Rákóczi út 20.

Tárgy: Ingatlan tulajdonjogi kérelme

Tisztelt Rétság Város Önkormányzatának Képviselő-Testülete!

A Balassagyarmati Református Egyházközség Rétsági Szórványgyülekezetének nevében, abban a tiszteletteljes kérésben szeretnénk segítségüket kérni, hogy a Rétság, Templom utca 11. számú ingatlan és a hozzá tartozó telek a Balassagyarmati Református Egyházközség Rétsági Szórványgyülekezetének tulajdonjogába kerülhessen.

1942 és 1966 között Rétságon hat református lelkipásztor szolgált. Ebben az időben egészen 1967-ig a gyülekezet saját tulajdonában volt egy kisebb méretű gyülekezeti házzal és parókiával beépített telek kerttel együtt (ez ma a Táncsics u. 14. szám alatt található). Nehéz időszaka következett a gyülekezetnek, a reformátusság önálló lelkipásztor nélkül maradt, ezért szórványgyülekezetnek minősült, majd az épületet is értékesítették. A lelkészi munka ellátása ez után akadozott, a reformátusság azonban ennek ellenére sem tűnt el teljesen a településről. 1994-től újra folyamatos lelkészi gondozása kezdődött el a helyi reformátusságnak.

Rétság város reformátusainak gondozását az 1994-es évektől végezzük. Kezdetben az evangélikus iskolában, majd a Művelődési Központ egyik termében, jelenleg pedig a Főkefe Nonprofit Kft. által bérelt épület mögött, a volt „CISZ” házban tartjuk.

Rétsági Református Szórványgyülekezetünk 1994-es újjáéledésétől kezdve újra aktívan jelen vagyunk a város életében. Hívásunk során ismét annak helybeli és környéken élő reformátusság testi-lelki nevelésével foglalkozunk, mely sokáig mellőzve volt. Folyamatos és aktív részesei vagyunk a városi rendezvényeknek és a civil kezdeményezéseknek. Ezt a szolgálatot szeretnénk kiterjeszteni, más szolgálati ágakkal bővíteni a jövőben (pl. táborokkal), illetve a rétsági reformátusság életét a megye több pontján élő reformátusaival is összekapcsolni.

Ehhez szükségünk lenne egy saját tulajdonban levő ingatlanra és a hozzá kapcsolódó telekre. A tulajdonjoggal természetesen vállalnánk az épület állagmegóvását, felújítását, esetleges fejlesztését, a telek rendezését és az ezzel kapcsolatos költségeket.

A tulajdonjog ezzel együtt több pályázati lehetőséget is megnyitna előttünk és tovább erősíthetné a helyi és a környékben élő reformátusság számát. Az épület és a telek folyamatosan a gyülekezet tulajdonát képezné, melyet nem kívánunk a jövőben sem értékesíteni.

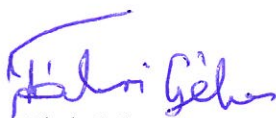
Kérésünk egy különleges időben, évfordulós helyzetben hangzik. Idén a Reformáció 500 éves évfordulóját (1517-2017) ünnepeljük, mely reménységünk szerint gyülekezetünk számára fizikai és lelki megerősödést, emlékeztést valamint reményteljes ünneplést jelenthet.

Bízunk abban, hogy a segítő támogatással mind a gyülekezetünk, mind a város felé egy megtartó, megerősítő és jövőt építő szolgálatot tudunk fenntartani.

Előre is megköszönve a Képviselő-Testület segítségét, életükre és munkájukra Isten áldását kívánjuk!

Áldáskérő szeretettel:

Balassagyarmat, 2017. január 17.



Fábri Gábor
gondnok



Molnárné Tóth Erzsébet
református lelkipásztor