

V/11.

Sorszám:

Tárgy: Az 559/2013. (XII. 20.) számú önkormányzati határozattal kapcsolatos törvényességi felhívás

Előterjesztő: Siklósi István polgármester

Készítette: Dr. Földesi Szabolcs jegyző

Véleményező biz.: Pénzügyi, Gazdasági Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Tervezett döntés: határozat

Döntés: egyszerű többségű, nyílt szavazás

Előterjesztés

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2014. június 30.-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Békés Megyei Kormányhivatal 2014. június 5.-ei dátummal törvényességi felhívást intézett Mezőberény Város Önkormányzat Képviselő-testülete felé, amelyben megfelelő információk hiányában aggályosnak tartja a Képviselő-testület 559/2013. (XII. 20.) számú önkormányzati határozatában foglaltakat.

559/2013.(XII.20.) sz. határozat:

1. Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete további stratégia döntések meghozatala érdekében külterületi földek cseréjéről dönt. Elcserél a tulajdonát képező Mezőberény, 0369/24 hrsz. (un. Pedagógus földek) északi végéből 5 ha-os területet a Mezőberény, 0359/2 és 0365/6, Babinszki Mihály Mezőberény, Szabó Árpád u. 8. sz. alatti lakos tulajdonát képező, összesen 20459 m²-es területért. Az ügylet lebonyolításának költségeit magára vállalja azzal, hogy egyébként a csere viszonyossági alapon történik, pénzmozgással nem jár. A területek értékének egyeztetésénél az önkormányzati tulajdonú 0369/24 hrsz. számú ingatlan résznél a hivatalos értékbecslő, míg a 0359/2 és 0365/6 hrsz. számú területeknél a Békés Megyei Közigazgatási Hivatal B01/1440-14/2010. sz. határozatában rögzített kisajátítási árakat tekintjük mértékadónak. Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete felhatalmazza Siklósi István polgármestert a csereügylet lebonyolítására.
2. Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete további stratégia döntések meghozatala érdekében külterületi földet vásárol. Megvásárolja a Layer József Hajdusámson Garay u. 40. szám alatti lakos tulajdonát képező Mezőberény, 0359/2 hrsz. összesen 14359 m²-es területét bruttó 212 Ft/m² áron. A vételre maximum 3.044.108,- Ft forrást biztosít, valamint vállalja az ügylet lebonyolításának költségeit. A terület értékének meghatározásakor a Békés Megyei Közigazgatási Hivatal B01/1440-14/2010. sz. határozatában rögzített kisajátítási árakat tekintjük mértékadónak. Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete felhatalmazza Siklósi István polgármestert az adás-vételi ügylet lebonyolítására.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal

A felügyeleti szerv az ügylettel kapcsolatban értékkülönbséget vélelmez.

A törvényességi felhívás nem kalkulált azzal a körülménnyel, hogy az ipari területek értéke jelentősen meghaladja a legjobb minőségű szántók értékét. Nyilván nem is kalkulálhatott ezzel a körülménnyel, hiszen ezen információkkal csupán a helyben lakó képviselők voltak tisztában. Az ügyletet a legnagyobb diszkréció mellett kellett lefolytatni, hogy az esetleges könnyű üzleti haszon reményében megjelenő „befektetők” ne nehezítsék meg azt, ne verjék fel az árakat. A terület három oldalról portmentes úttal körülvett, teljes közmű infrastruktúrával könnyen elérhető, a 47-es főútvonallal határos, néhány száz méteren belül vasútállomás található. A Képviselő-testület véleményének kialakítása kapcsán figyelembe vette azt a tényt, hogy a megszerzett területen ipari ingatlanokat kíván kialakítani. Mezőberénynek történelmi adóssága, hogy az eltelt 25 évben nem tudott a kor szintjének megfelelő ipari övezetet (ipari parkot) létrehozni. Lehetőség lett volna nagyszámú munkaerőt foglalkoztató jelentős méretű vállalkozás letelepítésére, de sajnos az is elmaradt. A Képviselő-testület ezen adósságát igyekszik pótolni a mezőberényi lakossággal szemben, amely erkölcsi kötelezettsége. Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő.

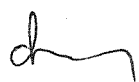
Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzat Képviselő-testülete az ismert célok értelmében nem ért egyet a Békés Megyei Kormányhivatal BEB/02/409-2/2014. ügyiratszámú törvényességi felhívásával és továbbra is fenntartja az 559/2013. (XII.20) számú határozatában foglaltakat. Kinyilvánítja, hogy az ismert piaci körülmények között nem áll fenn értékkülönbség a csereingatlanok között. Fenntartja továbbá azon szándékát, hogy a megszerzett területeken ipari ingatlanokat alakít ki, amellyel támogatni kívánja Mezőberény fejlődését és segítséget kíván nyújtani új munkahelyek teremtéséhez. A Képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a határozatot a Békés megyei Kormányhivatal részére küldje meg.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: intézkedésre azonnal

Mezőberény, 2014. június 20.


Földesi Szabolcs jegyző



**BÉKÉS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BEB/02/409-2/2014. Tárgy: Törvényességi felhívás
Ügyintéző: dr. Szucsigán Ádám
Telefon: (66) 622-083

**Mezőberény Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete részére**

Mezőberény

Kossuth tér 1.
5650

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Polgármester Úr!

Magyarország Alaptörvényének 34. cikk (4) bekezdése alapján a Kormány a fővárosi és a megyei kormányhivatal útján biztosítja a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletét. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 134. § (1) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII.21.) Korm. rendelet 8. § a) pontja alapján, **Mezőberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 559/2013. (XII. 20.) számú határozatával kapcsolatban az alábbi**

törvényességi felhívással

élek.

Az Mötv. 132. § (3) bekezdése alapján a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásában vizsgálja a helyi önkormányzat:

- a) szervezetének, működésének, döntéshozatali eljárásának jogszerűségét;
- b) döntéseinek (rendelet, határozat) jogszerűségét;
- c) törvényen alapuló jogalkotási, továbbá jogszabályon alapuló döntési és feladat-ellátási (közfoglaltatási) kötelezettségének teljesítését.

Mezőberény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) 2013. december 20-i zárt ülésén önkormányzati ingatlan elcseréléséről és vásárlásáról törvénysértően és az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) rendeletével (a továbbiakban: Vagyon r.) ellentétesen döntött, és megszegte a Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2014. (I. 28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: SzMSz) szabályait.

Az 559/2013. (XII. 20.) számú határozattal a képviselő-testület az önkormányzat tulajdonát képező Mezőberény, 0369/24 hrsz. (ún.: Pedagógus földek) északi végéből 5 ha-os terület elcseréléséről döntött, a Mezőberény 0359/2 hrsz. és 0365/6 hrsz. alatti ingatlanokért, összesen 20459 m² nagyságban. Döntött továbbá a Mezőberény 0359/2 hrsz.-u ingatlanból 14359 m² megvásárlásáról bruttó 212 Ft/m² áron, összesen maximum 3044.108.- Ft forrás biztosításával. Az önkormányzati ingatlan értékének meghatározásakor a határozat hivatalos értébecslő megállapítására hivatkozik, azonban a megküldött jegyzőkönyvhöz nem csatoltak írásbeli előterjesztést és határozati javaslatot sem, továbbá egyetlen ingatlanra vonatkozóan sem volt értébecslést tartalmazó irat. A jegyzőkönyvből megállapítható, hogy az ülésen a cserével érintett ingatlanok értékaránytalansága felvetődött, tekintettel arra, hogy az önkormányzat 5 ha szántóföldért cserébe 2 ha gyepet kap, amelyen általában áll a víz. Fentiekre tekintettel a Hivatal BEB/02/409-1/2014. számon információkérésrel fordult Mezőberény Város jegyzőjéhez, és kérte az előterjesztés és az ingatlanok értékének megállapítására szolgáló dokumentumok pótlólagos megküldését.

A jegyző tájékoztatott arról, hogy a napirend szóbeli előterjesztéssel, sürgősséggel került megtárgyalásra, a csereterületek értéke a jegyzőkönyvben rögzítettek alapján került kiszámolásra. Emellett csak 0369/24 hrsz.-ú ingatlan értékelési szakvéleményét csatolta, a 0359/2 hrsz. és 0365/6 hrsz. alatti ingatlan értéke tekintetében egy értébecslésnek nem tekinthető hatósági határozatra hivatkozott.

Fenti előzmények után az alábbiakat állapítottam meg. A képviselő-testület 2013. december 20-i zárt üléséről készült jegyzőkönyvből és a később megküldött dokumentumokból az elcserélt és a megvásárolt ingatlanok értéke kétséget kizáróan nem állapítható meg.

A Mezőberény 0359/2 hrsz. és 0365/6 hrsz. alatti csereingatlanok értékét a 2010. szeptember 2-án kelt, Békés Megyei Közigazgatási Hivatal által B01/1440-14/2010. számon hozott kisajátítási határozatában foglaltakra hivatkozva állapították meg, amely azonban értébecslésnek nem tekinthető, és annak meghozatala és az ingatlan elcseréléséről hozott döntés között eltelt több mint három év jelentős mértékű. Továbbá a hatósági eljárásban hozott határozat nem vonatkozik a 0359/2 hrsz. ingatlanra, míg a 0365/6 hrsz. ingatlan tekintetében is csak közvetetten, hiszen a kisajátítás egy másik ingatlanrészt érintett. A közigazgatási hatósági eljárásban kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi, mezőgazdasági szakértő írásbeli ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján a kisajátítási kártalanítási összeg az ingatlanból kisajátított terület mellett az azon található felépítmények forgalmi értékéből valamint kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséből tevődött össze, amely a legelő besorolású, felépítményt nem tartalmazó ingatlanok értékének meghatározásakor szintén torzító tényezőként hathatott.

A Tóth Jánosné e.v. által a Mezőberény 0369/24 hrsz.-ú ingatlanról készített értébecslés fordulónapja és az értébecslés dátuma is 2014. január 28. napja, amelyből megállapítható, hogy az a cseréről szóló határozat előterjesztése és a 2013. december 20. napján meghozott döntést követően készült el. A döntés előkészítésekor tehát független ingatlanforgalmi értébecslő által készített szakvélemény nem állt rendelkezésre, így a döntéshozatali eljárás ellentétes az Vagyon r. 17. § (4) bekezdésével, amely szerint „az értékesítésre kijelölt ingatlan forgalmi értékének meghatározására független ingatlanforgalmi értébecslő által készített szakvéleményt kell figyelembe venni.”

Magyarország Alaptörvényének 38. cikk (1) bekezdése szerint az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. Az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése szerint pedig a nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi

CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 7. §-a a szerint a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az Mötv. 106. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják. Az Nvt. szerint a nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

A helyi önkormányzati SzMSz 14. § (2) bekezdése alapján a képviselő-testületi ülésre „az előterjesztést írásban, kivételesen szóban lehet benyújtani. **A határozati javaslatot akkor is írásban kell benyújtani, ha az előterjesztésre szóban kerül sor.** Halaszthatatlan esetben a polgármester engedélyezheti az írásba foglalt előterjesztésnek és határozati javaslatnak az ülésen történő kiosztását. A képviselő-testületi ülésen szóban előterjesztett határozati javaslatot, a javaslattevő köteles megfogalmazni, ehhez a jegyző jogi segítséget nyújt.” A sürgősséggel megtárgyalt napirend szóbeli előterjesztéssel került tárgyalásra, de ahhoz az SzMSz előbb idézett szabályait megszegve nem készült írásbeli határozati javaslat.

Fentiekből megállapítható, hogy a tárgyalt napirendi pont **nem volt jogszerűen és megfelelően előkészítve**, a képviselő-testület az írásbeli előterjesztés hiánya miatt nem kapta meg azokat az információkat, amelyek az objektív és felelős döntés meghozatalához szükségesek. Ezt támasztja alá, hogy az ülésen elhangzottak szerint az egyik képviselő a döntés meghozatalához gondolkodási időt kért. A csereingatlanok megszerzése az önkormányzat gazdasági szempontjaiból indokolt volt, az értékarányosság követelményének érvényre jutása azonban nem volt biztosított a döntéshozatal jogszerűségének és dokumentáltságának hiányában. A megvásárolt ingatlanrész forgalmi értékét is a korábban hivatkozott kisajátítási határozatban foglaltakra hivatkozva állapították meg, melynek meghozatalától a testület döntéséig terjedő időszakban lényeges körülményváltozások állhattak be, ezért is elengedhetetlen a Vagyon r. szerinti aktuális, és a testület döntését megelőzően készült, így annak meghozatalakor figyelembe vehető szakvélemény. Az elcserélt ingatlanok közötti értékaránytalanságot támasztja alá az a köztudomású tény, hogy a legelő művelési ág besorolású ingatlanok forgalmi értéke általában alacsonyabb a szántó művelési ág besorolású ingatlanok forgalmi értékénél, amennyiben hasonló fekvésűek és burkolt útról megközelíthetőek. A konkrét esetben ugyanakkor a határozat az önkormányzat tulajdonába kerülő legelő művelési ág besorolású ingatlan értékét hektáronként kb. 2,15 millió forintban, a cserébe adott szántó művelési ág besorolású ingatlan értékét hektáronként kb. 800 ezer forintban határozta meg. A testületi határozat alapján megvásárolt 0359/2 hrsz-ú ingatlan értékét szintén magasabb összegben állapították meg, mint az önkormányzat által csereingatlanként felajánlott ingatlanrész értékét. A megvásárolt legelő művelési ág besorolású ingatlan értékét hektáronként 2,12 millió forintban határozták meg.

Az értékarányosság követelményének figyelembevételére tekintettel felhívom a Képviselő-testület figyelmét, hogy az Nvt. rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis (Nvt. 15. §). Felhívom továbbá a Képviselő-testület figyelmét, hogy az Mötv. 115. §-a alapján a helyi önkormányzat gazdálkodásának biztonságáért a képviselő-testület, a gazdálkodás szabályszerűségéért a polgármester felelős.

Az ingatlanok tulajdonjogának átruházása gazdasági év közben jött létre, azonban a szóbeli előterjesztés során nem hangzott el és a határozat nem tartalmazza, hogy a gazdasági évben a termőföldön történt-e és milyen értékű beruházás, lábon álló függő termés van-e az ingatlanon és annak mi az értéke, valamint, hogy ezeknek az ügylet megkötését követően mi lesz a sorsuk. Előterjesztés hiányában nem tisztázták, hogy szükséges-e a számviteli szabályok szerinti kimutatás a befejezetlen növénytermelésről (mezei leltár), és ha igen annak elszámolása hogyan történik. A rendelkezésre álló iratok alapján nem tisztázott továbbá, hogy az érintett területeken ki gyakorolja a földhasználati jogot (figyelemmel a Vagyon r. 16. §-ának a mezőgazdasági rendeltetésű földek hasznosítására vonatkozó szabályaira), és nem lett rögzítve a birtokba adás napja sem. A képviselő-testület határozata e tekintetben hiányosnak tekinthető, mert az ingatlanok értékének meghatározásán túl a termőföld tulajdonjogának átruházásához kapcsolódó elszámolási viszonyok, illetve a további jogviták elkerülése miatt fentiek lényeges szempontoknak minősülnek.

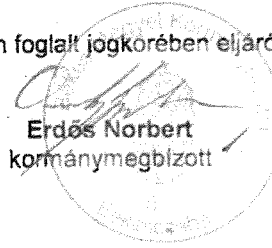
Az Mót. 134. § (1) bekezdése alapján felhívom az Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy a fenti döntéseket – a felhívásban kifejtett szempontoknak megfelelő előkészítés mellett - tárgyalja újra, és a törvényességi felhívás alapján tett intézkedéséről, vagy egyet nem értéséről 2014. július 15. napjáig a Békés Megyei Kormányhivatalt tájékoztassa.

Tájékoztatom az Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy a jogsértések megszüntetésére kitűzött határidő eredménytelensége esetén az Mót. 134. § (2) bekezdésében meghatározott mérlegelési jogkörömben a 132. § (1) bekezdése szerinti törvényességi felügyeleti eszközöket alkalmazhatom.

Békéscsaba, 2014. június 5.

Tisztelettel:

a 2010. évi CXXVI. törvény 10. § (6) bekezdésében foglalt jogkörében eljáró


Erdős Norbert
kormány megbízott