



# Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.  
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polghiv@ocsanet.hu

## ELŐTERJESZTÉS

*A „Döntés a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 4991 hrsz. alatt nyilvántartott, valamint ugyancsak a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 0131/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan ingyenes tulajdonba adása iránti igényről” elnevezésű napirendhez*

### Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogyan az az Önök számára is ismeretes Magyarország Kormánya 2011 augusztusában – a Szociális Családiház-építési Programról szóló 1279/2011. (VIII. 10.) Korm. határozatban (a továbbiakban: Korm. határozat) – kinyilvánította szándékát, hogy a devizahitelek megsegítésére, illetőleg lakhatásuk biztosítására Ócsa határában – a Szociális Családiház-építési Program (a továbbiakban: SzCsP) keretében – átlagosan 1000 négyzetméteres telkeken, I. ütemben 80 db, II. ütemben további 420 db különböző alapterületű családi házat kíván felépíteni. Az építésre kijelölt mintegy 15,7 hektár kizárólagos állami tulajdonban lévő földterület Ócsa közigazgatási határán belül – a városközponttól 5-6 km-re – fekvő Alsópakony településrészhez tartozik.

Az I. ütem keretében épülő 80 családi ház kivitelezése 2013 tavaszán fejeződött be, melynek eredményeképpen a lakóházak földhivatali bejegyzése 2013. március 25. napján megtörtént.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (a továbbiakban: NET Zrt.) az SzCsP keretében felépült házakat vagyonkezelésbe vette 2013. március 25. napján, amely időponttól gyakorolja a vagyonkezelői jogokat, magánjogi jogviszonyokban képviseli az államot, továbbá az állami vagyont használó természetes személyek részére az állami tulajdon használatához szükséges szolgáltatásokat nyújt. A Nemzeti Eszközkezelő a vagyonkezelés során az állami vagyont, ez esetben a felépült 80 db családi házat bérleti szerződés alapján bérbeadással hasznosítja.

A Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi .....törvény (a továbbiakban: Törvény) VII. Fejezete értelmében a Szociális Családiház-építési Program keretében felépült lakhatási célú ingatlanok önkormányzati tulajdonba adásáról született központi döntés. A Törvény 19. § (1) bekezdése értelmében 2019. január 1. napjától „(...) az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, az 1. mellékletben felsorolt lakhatási célú ingatlanokon, valamint az ingatlanokon lévő víziközmű vagyonelemek **Ócsa Város Önkormányzatának** (a továbbiakban: Önkormányzat) **a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terhelt, a fennálló lakásbérleti jogviszonyokból eredő jogosultságok és kötelezettségek átszállásával ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.**”

A fentiek értelmében 2019. január 1. napjától az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak kell gondoskodnia a tárgyi ingatlanok teljeskörű karbantartásáról, felújításáról és az ehhez szükséges pénzeszközöket is számára kell saját költségvetéséből kigazdálkodnia.

Mindezeken túl az ún. Szociális lakópark területén a 80 családi ház mellett Ócsa Város Önkormányzat tulajdonába kerültek utak, közterületek, amellyel egyidejűleg kötelezően ellátandó feladatok is terhelik immáron az Önkormányzatot. Olyan feladatok, amelyek ez idáig is ellátásra kerültek a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: MNV Zrt.) kötött szerződés alapján, amelynek költségei eddig azonban tovább számlázásra kerültek az MNV Zrt. részére. Ezen feladatok különösen a közvilágítás biztosítása, közterületen keletkezett hulladék gyűjtése, elszállítása, csapadékvíz elvezetését szolgáló közművek üzemeltetése, karbantartása, parkgondozás,

árkok tisztán tartása, gyommentesítés. 2019. január 1. napjától e feladatok ellátásának közvetlen központi finanszírozására sem kerül sor.

A Törvény 19. § (2) bekezdésében foglaltak alapján „(...) az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlet számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött lakásbérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg.” Ennek értelmében a Korm. határozatban meghatározott – piaci mértéknél jóval alacsonyabb – **bérleti díjak a tulajdonszerzést követő két éven belül az Önkormányzat által nem emelhetők**. Mivel a felépített családi házak immáron 5 éve épültek és a jótállási idő már eltelt, ezáltal fokozatosan egyre több karbantartási, felújítási munkát elvégzése válik szükségessé a hosszan tartó állagmegóvás érdekében. Előzetes kalkulációk alapján a jelenleg meghatározott bérleti díjakból származó bevétel a felújítási munkálatokat (pl. faelemek felújítása, festése, általános karbantartási feladatok ellátása stb.) nem fogja fedezni, ezáltal az Önkormányzatnak a bérleti díjakból befolyt összegben túl egyéb saját forrást kell e kiadásokra rendszeresíteni. Az Önkormányzat a költségvetési bevételeiből ezt a terhet központi segítség nélkül képtelen viselni oly módon, hogy az ne veszélyeztesse a mindenkori fizetőképességét.

**Ennek érdekében rövidtávon javaslom a t. Képviselő-testület számára, hogy a Kormánytól igényeljük támogatást a lakóházak karbantartási és felújítási munkálatainak ellátására.**

A hosszú távú költségvetési bevétel növelése érdekében a következő javaslattal élek:

Minden település életében nagy szerepet játszik a helyi gazdaság, konkrétan a vállalkozások száma, hiszen ők viszik előre a települést a fejlődés útján. Első szempontból azért, mert a helyi lakosoknak munkahelyeket teremtenek, továbbá szolgáltatásokat nyújtanak részükre, nem utolsósorban pedig azért, mert az általuk, az Önkormányzat felé fizetett adókból (pl. helyi iparűzési adó) teremtik meg az alapot a mindennapi életben igénybe vett szolgáltatások, és nagy részben az Önkormányzat részéről az állampolgárok felé szolgáltatott juttatások biztosítására.

A vállalkozások számának alakulása nagymértékben befolyásolja egy önkormányzat gazdasági helyzetét, a helyi iparűzési adó fizetési kötelezettségéből származó bevétel mértéke miatt. Ócsa a területi elhelyezkedése miatt (agglomeráció, autópálya közelsége) vonzó a vállalatok, cégek számára. A vállalkozások száma mégsem elegendő abban a viszonylatban sem, hogy a helyi munkaerő nagy részére felszívó erőt biztosítsanak, hiszen az ingázók száma jóval meghaladja a helyben dolgozók számát. Az SzCsP keretében beköltözött háztartások felnőtt korosztálya jelen helyzetben elsősorban az ingázók számát növeli, hiszen helyben munkalehetőség részükre rendkívül kis számban biztosított. **Több probléma megoldására is gyógyírt jelentene egy nagyobb cég, vállalkozás Ócsa közigazgatási területén történő telepítése, ahol jelentős munkaerőt tudnának foglalkoztatni, és amely hozzá tudna járulni a helyi iparűzési adó megfizetésével az Önkormányzat bevételi oldalának növeléséhez.** A lakóparki lakásokba beköltözött lakosság foglalkoztatásáról mindenképpen gondoskodni kell. Lehetetlen annak kivitelezése, hogy valamennyi aktív korú lakó az ingázók számát növelje, hiszen szinte képtelenség olyan szintű buszjáratot indítani, megszervezni Budapest irányába, hogy valamennyi lakóparkban élő ingázó munkás utaztatása megoldott legyen. Ezzel folyamatosan küzdünk. A Szociális Lakópark lakói a közlekedéssel kapcsolatban folyamatosan elégedetlenségüket fejezik ki, azonban az Önkormányzat a lehetőségeihez mérten ennél több buszjáratot biztosítani nem tud. Amennyiben a lakóparkhoz közel eső területen egy ipari park létesítése megtörténne, és oda több nagyvállalat telepítene telephelyet, akkor a lakók foglalkoztatása részben megoldódna. Sajnálatos módon azonban Ócsa Város Önkormányzatának nincs a tulajdonában közlekedési szempontból alkalmas fekvésű nagyobb alapterületű, összefüggő ingatlana, ezáltal központi segítség nélkül e célok elérése megvalósíthatatlan.

A Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 4991 hrsz. alatt nyilvántartott kivett építési terület művelési ágú 8 ha és 9734 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint ugyancsak a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 0131/1 hrsz. alatt nyilvántartott kivett anyagbánya és szántó művelési ágú mindösszesen 78 ha és 1757m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan – az összes körülményt figyelembe véve – teljes mértékben alkalmas lenne egy ipari park létesítésére, azaz egy nagy, vagy több kisebb vállalkozás telephelyként való kialakítására. (Lásd. mellékelten csatolt térképvázlat.) Mindez alkalmas lenne arra, hogy az SzCsP keretében felépített és 2019. január 1. napjával az Önkormányzat tulajdonába kerülő családi házak lakosai számára munkahelyeket teremtsen, továbbá nagymértékben hozzájárulna az Önkormányzat bevételeinek növeléséhez, amely jelentős segítségül szolgálna a 80 családi házzal kapcsolatban felmerülő felújítási és karbantartási munkálatok ellátásához is.

**Éppen emiatt javaslom a t. Képviselő-testület részére, hogy e két Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő ingatlan tulajdonjogának ingyenes megszerzése iránti igényt nyújtson be az MNV Zrt. részére.**

#### **Határozati javaslat:**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi .....törvény (a továbbiakban: Törvény) 19. § (1) bekezdésében foglaltak alapján ingyenes tulajdonba adás keretében önkormányzati tulajdonba került – a Törvény 1. mellékletében felsorolt – ingatlanok általános karbantartása, valamint az esetleges felújítási munkálatok ellátása céljából Magyarország Kormányától a 2019. évre támogatást kíván igényelni.
- 2.) felkéri a Polgármestert az 1.) pontban foglaltak szerinti támogatási kérelem elkészítésére és Magyarország Kormánya részére történő megküldésére.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

#### **Határozati javaslat:**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 4991 hrsz. alatt nyilvántartott kivett építési terület művelési ágú 8 ha és 9734 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint ugyancsak a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 0131/1 hrsz. alatt nyilvántartott kivett anyagbánya és szántó művelési ágú mindösszesen 78 ha és 1757m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
- 2.) Az 1.) pontban megjelölt ingatlant a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1.) pontjában meghatározott településfejlesztés, településrendezés célra kívánja felhasználni.
- 3.) vállalja az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonba vételével kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését.
- 4.) nyilatkozik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan nem áll örökségvédelmi/természetvédelmi/helyi/Natura 2000 védetség alatt.
- 5.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes

jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen, továbbá az ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó szerződést aláírja.

Határidő: 1.)-5.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)-4.)---, 5.) polgármester

**Ócsa, 2018. december 11.**

**Bukodi Károly sk.**

polgármester

A napirendet a Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és Természetvédelmi Bizottság a 2018. december 18. napján, valamint a Gazdasági Bizottság a 2018. december 19. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző