



SZOCIÁLIS ÉS GYERMEKVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG  
SOMOGY MEGYEI KIRENDELTSÉG  
7400 Kaposvár, Orci u. 18/a  
Telefon: (82) 508-134, e-mail cím: somogy@szgyf.gov.hu

Iktatószám: SMK-516-6.../2019

Ügyintéző: Sári László

Péntek László  
polgármester úr részére

Segesdi Közös Önkormányzati Hivatal

Segesd  
Szabadság tér 1.  
7562

SEGESDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
#1530	
Értk: 2019 MAREC 07	
9/257-7/2019	Ügyintéző:

elektronikus úton továbbítva

**Tárgy:** Az EFOP-2.2.2-17 konstrukcióban megvalósuló projektek kapcsán használatba adott ingatlanok állami tulajdonba adásának kérése

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság (a továbbiakban: SZGYF) az „Intézményi ellátásról a közösségi alapú szolgáltatásokra való áttérés fejlesztése – intézményi férőhely kiváltás” című, EFOP-2.2.2-17 azonosító számú konstrukció keretében, a fogyatékossgal élő személyek jogairól szóló ENSZ Egyezmény 19. cikkének, a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvénynek, továbbá a 1023/2017. (I.24.) Kormányhatározatban foglaltaknak megfelelően a felhívásban megjelölt célcsoportba tartozó személyek számára ápolást-gondozást nyújtó közösségi alapú ellátási formát – támogatott lakhatást alakít ki.

Segesd Község Önkormányzata Képviselő-testülete 24/2017. (I. 24.) sz. határozatában támogatta az SZGYF-et abban, hogy az EFOP-2.2.2-17 kódszámú „Intézményi ellátásról a közösségi alapú szolgáltatásokra való áttérés fejlesztése – intézményi férőhely kiváltás” elnevezésű felhívásra támogatási kérelmet nyújtson be, és hat darab önkormányzati tulajdonú ingatlant bocsátott az SZGYF rendelkezésére. Ehhez kapcsolódóan 48/2017. (II. 14.) sz. határozatában jóváhagyta az ingatlanokkal kapcsolatos használati megállapodás megkötését, mely megállapodás aláírására 2017. 03. 17-én került sor.

Később újabb ingatlan kéréssel kerestük meg a Képviselő-testületet, Önök pedig újból segítettek nekünk és a 64/2018. (III.8.) önkormányzati határozat alapján újabb két ingatlannal kapcsolatban kötöttünk használati megállapodást 2018. 03. 22-én.

A használati megállapodásokban rögzítésre került, hogy a megvalósult felépítmények tulajdonjogának rendezése érdekében a Magyar Állam nevében az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint eljárni jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) előzetes jóváhagyásával vagy közreműködésével az ingatlan tulajdonosával, azaz az érintett önkormányzattal ráépítési megállapodások kerülnek megkötésre. A használati megállapodásokban arról is történt rendelkezés, hogy ezen ráépítési megállapodásokban a felek a létrejött felépítményeket önálló helyrajzi számon kiemelik és az önálló helyrajzi számon kijelölt ingatlan vonatkozásában földhasználati jogot alapítanak, amely önálló helyrajzi számon kiemelt felépítmények 1/1 arányban a Magyar Állam tulajdonába kerülnek.

Az EU-s támogatást elnyert projektjeinkben az említett megállapodásokkal érintett ingatlanokon tervezett beruházások megvalósítása jelenlegi állása az alábbi:

**EFOP-2.2.2-17-2017-00003 azonosítószámú, „Cédrus Liget – kiváltás Kőkúton” című projekt**

- **Segesd, hrsz. 949;** támogatott lakhatási szolgáltatást biztosító 12 férőhelyes lakóház építési kivitelezőjének közbeszerzési eljárásban való beszerzése előkészítése zajlik. Az épület műszaki átadásának tervezett időpontja 2019. november 15.
- **Segesd, hrsz. 957;** támogatott lakhatási szolgáltatást biztosító 12 férőhelyes lakóház építési kivitelezőjének közbeszerzési eljárásban való beszerzése előkészítése zajlik. Az épület műszaki átadásának tervezett időpontja 2019. november 15.

**EFOP-2.2.2-17-2017-00024 azonosítószámú, „Egy nagy álom megvalósulása – Kolostorkiváltás Segesden” című projekt**

- **Segesd, hrsz. 243;** támogatott lakhatási szolgáltatást biztosító 12 férőhelyes lakóház építési kivitelezőjének közbeszerzési eljárásban való beszerzése előkészítése zajlik. Az épület műszaki átadásának tervezett időpontja 2019. november 15.
- **Segesd, hrsz. 943;** támogatott lakhatási szolgáltatást biztosító 12 férőhelyes lakóház építése befejeződött. A használatba vételi engedély kiadása folyamatban.
- **Segesd, hrsz. 980;** támogatott lakhatási szolgáltatást biztosító 12 férőhelyes lakóház építése befejeződött. A használatba vételi engedély kiadása folyamatban.
- **Segesd, hrsz. 985;** támogatott lakhatási szolgáltatást biztosító 12 férőhelyes lakóház építése befejeződött. A használatba vételi engedély kiadása folyamatban.
- **Segesd, hrsz. 997;** támogatott lakhatási szolgáltatást biztosító 12 férőhelyes lakóház építési kivitelezőjének közbeszerzési eljárásban való beszerzése előkészítése zajlik. Az épület műszaki átadásának tervezett időpontja 2019. november 15.
- **Segesd, 1006/2;** támogatott lakhatási szolgáltatást biztosító 12 férőhelyes lakóház építése befejeződött. A használatba vételi engedély kiadása folyamatban.

Tekintettel arra, hogy a felépítmények több esetben már megépítésre kerültek (vagy még várhatóan 2019 év során meg fognak épülni), továbbá a használatba vételi

engedélyezési eljárások több esetben folyamatban vannak, így rövidesen rendezni szükséges a felépítmények jogi sorsát.

Az SZGYF illetékes szakmai munkatársai a közelmúltban egyeztettek az MNV Zrt.-nél a témáról, különös tekintettel a földhasználati megállapodásokra. Ezen egyeztetésen – az MNV Zrt. elmúlt két éves tapasztalata alapján, amely önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos állami beruházásokra vonatkozik – az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében eljárni jogosult részéről, elsődlegesen javasolt megoldásaként merült fel, hogy célszerű kezdeményezni az érintett önkormányzatoknál az ingatlanok Magyar Állam javára történő térítésmentes átadását. Javaslatuk az alább felsorolásra kerülő szempontok mérlegelésén alapszik.

A Magyar Állam javára történő ingyenes átadásra jelen esetben lehetőséget ad a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdése. Ezen jogszabályhely ugyanis kimondja, hogy **a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga az állam javára ingyenesen átadható, jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében.**

A Magyar Állam javára történő térítésmentes átadás fenti jogszabályi kritériumai esetünkben teljesülnek, hiszen az SZGYF az ingatlanokon létesített felépítményekben támogatott lakhatást kíván kialakítani.

A támogatott lakhatásról – mint a személyes gondoskodás keretébe tartozó szakosított ellátásról – többek között a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 75. §-a rendelkezik. Az Szt. 88. §-a alapján az **állam fenntartói feladatainak ellátására** a Kormány rendeletében kijelölt szerv útján köteles gondoskodni. A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóságról szóló 316/2012. (XI.13.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint az **SZGYF köteles** az Szt. szerinti fenntartói feladatokat ellátni.

Jelen esetben az ingatlanok Magyar Állam javára történő térítésmentes átadását az is indokolja, hogy az ingatlanok önkormányzat általi hasznosíthatósága az ingatlanok alapterületére és a megvalósult beruházások eredményeként létrejött felépítmények nagyságára tekintettel ellehetetlenült.

Tény, hogy az ingatlanok forgalmi értéke jelentősen alatta marad a felépítmények értékének. Megállapítható tehát, hogy a beruházás eredményeképpen a felépítmények jelentős értékkülönbséget mutatnak a megvalósulás előtti üres ingatlanok forgalmi értékeihez képest.

Tekintettel arra, hogy a földterületek használata maradéktalanul szükséges a felépítmények rendeltetésszerű használatához, az önkormányzat tulajdonjogi részjogosítványainak gyakorlása kiüresedett. A Ptk. 5:145. § (1) bekezdése alapján továbbá amennyiben a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű

használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg. Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése szerint földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

Mindezekre tekintettel annak érdekében, hogy az ingatlanok és a felépítmények jogi sorsa a legegyszerűbben rendezhető legyen, célszerű és jogszerű megoldás lenne az ingatlanok tulajdonba adása a Magyar Állam javára.

A támogatott lakhatás elnevezésű szakosított ellátás része az ellátottak részére foglalkoztatási lehetőséghez jutás segítése. Ennek érdekében tervben van az ingatlanok udvarainak kertészeti célú hasznosítása. Áttekintve a rendelkezésre álló telkeket, még egy ingatlannal kapcsolatban szeretnénk bejelenteni **használatba és tulajdonba vételi szándékunkat**. Ez az ingatlan az Arany János utcában az 1006/2 hrsz.-on megépített lakóházunk közvetlen szomszédja, az **1005/2 hrsz.-ú üresen álló ingatlan**.

Kérésünkkel kapcsolatban kérem, vegyék figyelembe többek között azt is, hogy a Kölcsey utcában korábban nem volt gázközmű ellátás, amit az SZGYF saját költségen építtetett ki. Ennek eredményeként a már az utcában lakók is és a későbbiekben odaköltözők is hozzáférhetnek a gázellátáshoz, ami növeli lakásaik komfortfokozatát és az utcabeli ingatlanok értékét.

A Magyar Állam javára történő tulajdonszerzés megfelel azon vagyongazdálkodási alapelvnek is, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7.§ (1) bekezdésében kerül deklarálásra. Ennek alapján a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, amely nyilvánvalóan hosszú távon úgy biztosított átlátható módon, és egységes elvek mentén, ha egységes tulajdonjogi szerkezet jön létre a földterület és a felépítmények esetében, és nem konzerválódik egy osztott tulajdonjog a Magyar Állam és az Önkormányzat között.

Fentiekre tekintettel kezdeményezzük, hogy Segesd Község Önkormányzata Képviselő-testülete tárgyalja meg a korábban az SZGYF használatába adott nyolc ingatlan és az 1005/2 hrsz.-ú üresen álló ingatlan térítésmentes átadásával kapcsolatos kérésünket és a levelemben előadottakat figyelembe véve alakítsa ki álláspontját.

Kérem, hogy döntésük eredményéről tájékoztatni szíveskedjen.

Segítő együttműködését és mielőbbi intézkedését előre is köszönöm! Kérdés esetén állunk szíves rendelkezésükre.

Kelt: Kaposvár, 2019. 03. 06.

Tisztelettel:



Tóth László Norbert  
igazgató