

tunkra. Az IPSZER Kft. által bérelt bérleményről van szó. A Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Bizottság azzal a véleményvel jött a testület elé, hogy a kettő közül a NORDEX-szel kössön szerződést az Önkormányzat, illetve a Polgármesteri Hivatal. A testület úgy döntött, hogy versenypályázatot írunk ki.

Jánosiné Izsó Ildikó:

Hogy végrehajtsuk az előző ülésen hozott határozatot, annak az a feltétele, hogy a felmondás - ami egyszer már volt, de jogvesztő a határidő (30 nap) - érvényes legyen. Tehát ha azt az IPSZER egyszer nem teljesítette, most újra fel kellene mondanunk a határidővel. Mindig csak a következő hónap végére lehet felmondani, attól számított 30 nap alatt lehet a bírósághoz fordulni.

A 3-4 hónap igen optimális időnek tűnik számomra, ismerve a bírósági ügymenetet. Az osztály viszont csak olyan ingatlant pályáztathat, amit visszaadtak.

Ha az önkormányzat nem kíván pályáztatni, akkor esetleg tudnánk egyezséget létrehozni a két fél között az esetleges géppark ügyében. Amennyiben nem jön létre egyezés, akkor természetesen a felmondás, majd a bírói út igénybevétele lenne.

Leszkovszki Tibor:

Az IPSZER-nek jelenleg 4 portás alkalmazottja van. Tőlük tudom, hogy az IPSZER előtti bérlő kikötötte a telefont. már villanyuk sincs, mivel az IPSZER hosszabb ideje nem fizetett.

A NORDEX 30 embernek garatnálná a munkalehetőséget, szándékuk komoly és minél előbb szükségük van az ingatlanra.

A NORDEX azt is vállalta, hogy az épületben lévő gépeket átveszi és előző tulajdonosukkal azt rendezik.

Kérésem az a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy az eredeti 44/1991. (III. 28.) számú határozatunkat vonjuk vissza és a Vagyongazdálkodási Bizottság indítványát fogadjuk el. Így remény van arra, hogy 30 embernek munkahelyet teremtünk. Azonkívül nem romlik az épület állaga, a bent lévő dolgokat nem hordják szét és további ráfizetésünk nem lesz, de 30 embernek lesz munkahelye. Nekünk lesz bérleti díjból árbevétel, mert a NORDEX vállalja, hogy az IPSZER be nem fizetett bérleti díját hajlandó átvállalni.

Amennyiben a testület felhatalmazza az elhelyező hatóságot a bérleti szerződés megkötésére, úgy a NORDEX vállalja az IPSZER elmaradt bérleti díjának megfizetését, a 30 embernek a munkahely megteremtését és a Várpalotán jelen piaci viszonyok között

érvényes bérleti díj (31 Ft/m<sup>2</sup>/év) megfizetését.

V á m o s i T i b o r:

Annyit nem értek, hogy ha pályáztatni kell, akkor jogi vonalra kell vinni a dolgot, ha nem akarjuk pályáztatni, akkor át tudjuk adni. Azért mert egymás között megegyezik ez a két cég, és ebben mi hiszünk, ezért később esetleg ez az IPSZER nem fog ellenünk egy bírósági eljárást indítani? Vagy nekünk elég az, hogy ők egymás között megegyeznek, és akkor ezt mi így át tudjuk adni? Jogilag ez hosszabb távon megállja a helyét?

D r . C z e i d l i I s t v á n:

Mindkét eljárás aggályos a tekintetben, hogy a pillanatnyilag rendeltetés-ellenesen használó milyen magatartást tanúsít az eljárás során. Meg kell mondani, hogy nincs együttműködési készsége. A nagyértékű gépek tárolása körülbelül ugyanazzal a kötelezettséggel jár, mint amilyen helyzetbe pillanatnyilag ez a használat van. A használat pillanatnyi jogcímét tisztázni kellene. Az én jogi álláspontom szerint a használat jogcím nélküli használat, de mindenképpen rendeltetésellenes. A rendeltetés ellenes használat felmondási ok. A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályokat kell e tekintetben is alkalmazni, itt az említett felmondási feltételeknek kell eleget tenni. Ha nem ezt az eljárást követi a bérbeadó, abban az esetben meg kell ismételnie az eljárást. Tehát, hogy a felmondás érvényesíthető legyen egyik oldalon, gyakorlatilag ezeket a határidőket be kell tartani. Az IPSZER bérleti díjat nem fizet azóta sem. Ez is egy önálló felmondási ok. Van egy másik lehetőség, az igénybe vételi lehetőség, hogy éppen a rendeltetés-ellenes használat miatt igénybe vegye az elhelyező hatóság. Itt kártalanítási problémák merülhetnek fel. A kártalanítás mértéke valószínűleg beszámítható a bérbe, de ez számítások szerint csak valószínű.

Feltehető szándékát én nem ismerem az IPSZER-nek, ennél fogva a köztünk korábbi, tehát a jogelőd használó a GANZ-ÉPSZER és közte tulajdoni viszony rendezhető, aminek a belső tartalmát még nem ismerjük, illetőleg kívül esik a mi érdekkörünkön, s hogy ha sikerül őnekik egymás között megegyezni a gépek további tulajdona, használata ügyében, vagy a GANZ-SZER érvényesíti az IPSZER-rel szemben tulajdonjogát, ebben az esetben ezt a tulajdoni kérdést el lehet intézni oly módon is, hogy időközben esetleg megállapodás alapján szerez használati jogot a NORDEX. A megállapodás minden bírói jogvitával szemben előnyt élvez, mert pillanatnyilag kijátszhatók ezek a szabályok. A közhatalmi beavatkozásunk adott esetben elhelyezési kötelezettséget is

maga után vonhat és bizonyos kártalanítási kötelezettséget. Tisztázatlan a belső tartalma a jogviszonyoknak.

L e s z k o v s z k i T i b o r :

A most érvényes általunk hozott határozat e témában úgy szól, hogy hatósági jogkörben megoldandó a feladat. Tehát lemondani, üressé tenni a bérleményt, bíróság előtt érvényesíttetni. Ha ezt visszavonnánk, megsemmisítenénk ezt a határozatot és a testület tulajdonosi jogkörbe utalná ennek a problémának a rendezését, akkor van remény arra, hogy rövidebb idő alatt rendezhető a két fél bevonásával. Akkor a telep 2-3 hónapon belül üzemel és 30 ember ott dolgozik.

L a n c z m a n n J ó z s e f :

Miért nem történt meg a bérleti felmondás már előbb? A NORDEX írásban tette ezt a javaslatát?

L e s z k o v s z k i T i b o r :

A NORDEX a januári itteni tárgyalásán írásban adta.

Dr. C z e i d l i I s t v á n :

Tekintettel arra, hogy a Műszaki Osztály vezetésében folyamatos változások voltak, nem tudtam érvényt szerezni annak, hogy a bérbeadási kötelezettségeknek a Műszaki Osztály eleget tegyen. Pillanatnyilag a Műszaki Osztály a kezelő szerv, a bérleti jogviszony, illetve használatra átengedési jogviszony vele jött létre.

A követelés érvényesítése érdekében megtették a megfelelő intézkedéseket.

Tekintettel arra, hogy a képviselő-testületnek, illetőleg a bizottságoknak a döntésére is szükségük volt, nem folytatták az eljárást, ez az egyik feltétel lett volna, hogy milyen intézkedésekre van szükség.

A tanulsága ennek az, hogy a jog rendes útján mindenki a hatáskörében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

L e s z k o v s z k i T i b o r :

Jelenlegi határozatunknak megfelelően, a Műszaki Osztály, ha a

jelenlegi bérlőtől az IPSZER-től üresen átveszi az ingatlant, az elhelyező hatóság - az Igazgatási Osztály - csak akkor tudja kiutalni a NORDEX részére.

Ha előterjesztésemet elfogadja a T. képviselő-testület, akkor a Műszaki Osztály a két fél bevonásával - közöttük egyezség létrehozásával rövidebb úton meg tudja a bérlőcserét oldani.

L a n c z m a n n J ó z s e f :

Van-e arra mód, hogy előbb megegyezik az IPSZER és a NORDEX?

D r . C z e i d l i I s t v á n :

Megkísértem köztük korábban egyezséget létrehozni, de az IPSZER-nek oly magas a követelése a NORDEX-szel szemben, ami értelmesen nem teljesíthető. Mindenáron pénzt akar belőle az IPSZER. Visszaél a joggal.

V á m o s i T i b o r :

Azonnal fel kell mondani az IPSZER-nek. Vigye a tulajdonát oda, ahová akarja, mi majd jó pénzért őrizzük. Nem tudom, miért akar ebből még pénzt kicsikarni.

D r . C z e i d l i I s t v á n :

Ehhez az ötlethez mi is eljutottunk, csak ezt a bíróság előtt lehet érvényesíteni.

L e n g y e l C s a b a :

Én úgy veszem észre, hogy ebből mindenképp bírósági tárgyalás lesz és akkor szerintem még csak több időbe kerül az, hogy most mi a polgármesternek az indítványát elfogadjuk. Így adunk még egy esélyt az IPSZER-nek, amit ő kihasznál eredménytelen egyezkedésekkel, ami 2 hónapig is eltarthat és csak utána jönne a bíróság. Így viszont egyből jöhetne a bíróság.

D r . C z e i d l i I s t v á n :

Párhuzamosan lehet a kettőt vinni. Ezt az egyezséget egy alkalommal megkísérli és érvényesíti a felmondást. Gyakorlatilag nem késlelteti különösképpen, de azt a sanszot megadja, amit a bíróságnak is kötelessége, hogy a felek között az egyezséget megkísérlje. Azt javasolom, hogy ezt a sanszot meg kell adni, hogy az egyezség rajtunk kívül létrejöjjön, illetve a közvetítésünkkel.

A képviselő-testület 18 igen szavazattal, 5 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

56./1991. (IV. 18.) számú képviselő-testületi határozat:

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 44/1991. (III. 28.) számú határozatát visszavonta. A várpalotai 2393/2 helyrajzszámú, Várpalota, Sallai I. utca 48. szám alatti ingatlan hasznosítása ügyében a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 107. §. /2/ bekezdésében megállapított tulajdonosi jogkörében eljárva felhatalmazza polgármesterét, hogy az ingatlan használatára vonatkozó új bérleti szerződést a NORDEX Vállalkozásokat Szervező Kiszövetkezettel /Budapest, Iliás Ferenc utca 3./ kösse meg.

Határidő: 1991. június 30.

Felelős : Leszkovszki Tibor polgármester  
Szathmáry Kálmán osztályvezető

4.) Országos Műemléki Felügyelőség pályázati felhívása

Leszkovszki Tibor:

Javaslatom, hogy valamennyi bizottság, részönkormányzat vitassa meg, hogy olyan formában kerüljön elkészítésre, hogy érdemben állást tudjunk foglalni a májusi testületi ülésünkön.

Szeretném tájékoztatásul közölni, hogy a várpalotai Városszépítő és Védő Egyesület ezt a levelet már megkapta, és támogatja a pályázat kiírását.

Veiszhaupt Sándor:

Pétfürdő Városrész Önkormányzata is megvitatta ezt a témát, és elfogadták, szintén támogatjuk. Képviselőtársaimnak is javasolom, hogy fogadják el.

5.) Kötvényátvétel a KOMFORT Kereskedelmi és Ipari Részvénytársaságtól

Á r m á s János:

Tisztelt Képviselő-testület!

Az utóbbi két hónapban a KOMFORT RT háromszor is telefonon keresett bennünket az 550 000 Ft részvény átvétele ügyében.

Ennek alapján készítettük elő az előterjesztést. A Kossuth utcában lévő raktárhelyiségről van szó. Ez az ingatlan 1952-ben állami tulajdonba került, a Városgazdálkodás kezelésébe. 1983-ban került a KOMFORT Kereskedelmi Vállalat kezelésébe. 1990 év elején a KOMFORT Kereskedelmi Vállalat KOMFORT Vagyongazdálkodó Vállalattá alakult át, majd Részvénytársasággá. A részvénytársaságba bevitte a kezelésében lévő ingatlant. A gazdálkodó szervezetekről és a gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII. tv. 21. §. alapján a társaság átalakulásakor az így bevitt belterületi ingatlan a helyi tanácsot, ennek jogutódjaként a helyi önkormányzatot illeti meg.

Ezért tesszük ezt a javaslatot, hogy fogadja el a képviselő-testület az 550 000 Ft értékű részvényt, amit a KOMFORT RT ajánlott.

Dr. C z e i d l i István:

Egyetlen egy alternatíva merülhetne fel, nevezetesen ennek az ellenértéke, a részvény ellenérték. De miután a törvényi kötelezettségnek a részvénytársaság eleget tett, az említett átalakulási törvény 21. §. /1/ bekezdésének, ennél fogva nehéz elképzelni azt, hogy esetleg olyan egyezsége lehet vele jutni, hogy kifizesse ezt az összeget.

M a g y a r István:

Nem érzékelem ebből a 850 m<sup>2</sup>-ből, hogy ez tulajdonképpen milyen alakzatú terület, hogy épül be a többi ingatlan közé.

Á r m á s János:

A terület utcai frontú, téglalap alakú, melyen egy raktárhelyiség van, állagában nagyon leromlott, inkább bontásra van ítélve. A megerősítéséhez igen komoly anyagiakat kellene befektetni.

Dr. C z e i d l i István:

Ez már nem állami tulajdon, hanem részvénytársasági tulajdon, tehát ezzel mi már nem tudunk ilyen értelemben mit kezdeni, csak az érték ilyen szempontból az, ami figyelembe vehető. Nem arról van szó, hogy eladjuk. Az átalakítási törvénynek

ezt a részét az önkormányzat javára érvényesítették, átalakult már ez az ingatlan, részvénytársasági tulajdon, s az ellenérték, illetőleg a részvény tulajdonosa lenne az önkormányzat, hogy ha elfogadja a képviselő-testület a KOMFORT ajánlatát.

Dr. Huszár Pál:

Jó lenne tudni, hogy az 550 000 Ft-ot részvény végül is mit ér. Tényleg annyi-e, vagy több, vagy kevesebb?

Leszkovszki Tibor:

A KOMFORT a legjobb évét zárta. Ha pénzhez akarunk jutni, vagyis a részvényeket eladjuk, nagy valószínűséggel az 550 000 Ft-nál többet kapunk érte.

Lengyel Csaba:

Hogy mit ér ez a részvény, az attól függ, hogy a területet hogyan hasznosítják.

Ifj. Bátor Antal:

Nem tudom, mit jelent ez az 500 ezer Ft értékű részvény. Hogy lehet, hogy valamilyen módon egy ilyen ingatlant ők bevihetek részvénybe. Én azt gondolom, hogy ez többet ér 500 eft-nál, mert ez egy viszonylag nagy telek, az viszont igaz, hogy az épület állaga nagyon gyenge. Miért ne érné meg ez nekünk is valamire?

Dr. Czeidli István:

Az állami tulajdonban lévő ingatlanokat úgynevezett állami szervek kezelnek. A kezelő a tulajdonos jogait gyakorolja. Az átalakulási törvény lehetővé teszi a Vagyonügynökség hozzájárulása mellett, hogy társasági tulajdonná alakítsa át a volt állami tulajdont. Miután ennek az ingatlannak nem a tanács lett a kezelője korábban, illetőleg nem volt jelentősége a kezelésből átadásnak, ezért ő kezelője, nem bérlője volt ennek a területnek. Tehát gyakorlatilag ha azt mondanám, miután a kezelői jog kvázi tulajdonjogot jelentett korábban, ekkor azt kell mondanom, hogy a tulajdonosi minőségben járt el.

Szerencsére azonban a jogalkotó gondolt az önkormányzat, illetőleg a helyi érdekeltségre, és azt mondta, hogy a belterületi földek tulajdoni, illetőleg ellenértékének megfelelő részvények, betéti értékek, vagy annak ellenértéke megilleti az önkormányzatot. Az ellenérték gyakorlatilag az, amit a részvénytársaság kialakítása során a Vagyonügynökség megállapított. A Vagyonügynökség nem önkormányzat barát, hanem az állami költségvetés barátja. Úgy állapítja meg ezeket az értékeket, hogy minél több bevétel kerüljön az állami költségvetés hiányainak fedezésére. Ebben az esetben tehát a tulajdonos átalakult, ez már részvénytársasági tulajdon. Az ellenértékét állapítja meg a törvény, illetve az arra való jogosultságát. Ez itt csak a belterületi földre vonatkozó ellenérték.

P a t o n a i József:

Mi történik akkor, ha majd jelentkezik a volt tulajdonosa ennek a teleknek? Különösen akkor mit jelent ez a jelentkezés, ha mondjuk a kárpótlási törvény úgy intézkedik, hogy esetleg ilyen területek is visszajuthatnak az eredeti tulajdonoshoz? Egy év múlva ez a terület többet fog érni, és valószínű, hogy a különbözetet rajtunk fogják keresni.

D r . C z e i d l i István:

Valóban az önkormányzat tulajdon-rendezéséről szóló törvény még nem ismert. A kárpótlási törvénytervezet jelenleg az Alkotmánybíróság előtt szerepel.

Ezek az esetlegességek, amit képviselő úr felvetett, ezek mind kérdésként felvethetők, mert valóban tisztázatlan az a körülmény, hogy valakit konkrétan az adott ingatlan illet-e meg, vagy pedig az a kárpótlási jegy, amelynek az értéke körül most is vita van.

L e s z k o v s z k i Tibor:

Kíván-e még valaki kiegészítést tenni?  
Amennyiben nincs, úgy a vitát lezárom.

A képviselő-testület 15 igen szavazattal, 1 ellenvéleménnyel, 7 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

57/1991. (IV. 18.) számú képviselő-testületi határozat:

Várpalota város Önkormányzati Képviselő-testülete elhatározta, hogy a 3103 hrsz-ú 853 m<sup>2</sup> alapterületű ingat-



lan ellenértékeként átveszi a KOMFORT Kereskedelmi és Ipari Részvénytársaság 1 db "G" sorozatú 500 000 Ft és 5 db "E" sorozatú 10 000 Ft névértékű bemutatóra szóló részvényét.

A részvény átvétele: 1991. április 22-25-ig

Felelős: Leszkovszki Tibor polgármester

Szünet után. (18.50h-kor)

Tóthné Dr. Bakonyi Csilla:

Tisztelt Polgármester úr és Tisztelt Képviselő-testület!  
Ezennel tisztelettel és szeretettel meghívom Önöket az április 30-án délután 16.00 órakor kezdődő ünnepségünkre, amely az Inota önálló városrészi önkormányzat megalakuló ülése kapcsán fog történni az Inotai Béke Művelődési Házban.

Leszkovszki Tibor:

Nagyon szépen köszönöm a testület nevében!

6.) Ingotlanok vállalati tulajdonból Önkormányzati tulajdonba kerülése

Leszkovszki Tibor:

Bemutatom az Inotai Alumíniumkohó itt jelenlévő fejlesztési főmérnökét Petrusz Bélát, s egyben kérem az előterjesztőt Szathmáry Kálmánt, tegye meg szóbeli kiegészítését.

Szathmáry Kálmán:

Az Inotai Alumíniumkohó megkereste az Önkormányzatot azzal a szándékkal, hogy a Készenléti lakótelepen lévő lakásait, amelyek vállalati tulajdonban vannak, átadja Önkormányzati tulajdonba. A Készenléti lakótelep közművei a világítás kivételével a Kohó kezelésében maradnak. Javasolom, amennyiben átvesszük a lakásokat, az értékesítésre kerülő lakásokból befolyó pénzüsszezből létesítsen az Önkormányzat alapítványt, melynek kuratóriuma az Inotai Önkormányzat legyen. Az alapítványt közműfejlesztésre és egyéb célokra lehetne fordítani.

L e s z k o v s z k i Tibor:

A Vagyongazdálkodási és Vállalkozási Bizottság, valamint a Kohó képviselőivel történt tárgyaláson kiderült, az Alumíniumkohó az egész Készenléti lakótelepet kívánja átadni. Tudomásunk szerint a Földhivatalnál folyik egy máig sikertelen eljárás a Készenléti lakótelep kettéosztásával kapcsolatban.

A Bizottság állásfoglalása szerint az Önkormányzat csak a lakások átvételében lenne esetleg érdekelt. Abban az esetben, ha plusz kiadást ez nem jelentene az Önkormányzatnak. A témát vitára bocsátom.

T ö r z s ö k Károly:

A Péti Önkormányzat képviselőjében teszem fel a kérdést, mennyi terület-használati díjat fizet az Alukohó az Önkormányzatnak?

S z a t h m á r y Kálmán:

Az Alumíniumkohó 3,6 millió Ft/év terület-használati díjat fizet.

D r . C z e i d l i István:

Formál-jogi értelemben aggályos az ajánlat. Több kérdés tisztázása szükséges. A belső lakótelep lakóépületei, mint tulajdoni tárgyak megkezdett értékesítésben vannak. Ezt tisztázni kell az ottlakókkal. Egyéb vagyonértékű jogvitára okot adó körülmények is vannak a lakótelepen, így az ott lévő sertéstelep. A sertéstelep is jogi rendezést igényel. Jelen előterjesztés a tételes felsorolást figyelembe véve nem alkalmas a tulajdonjog bejegyzésére. A képviselő-testületnek meg kell fontolnia, hogy egyes földrészletek további sorsa mi lesz, mire kívánja felhasználni?

A nyilvántartott érték elvi érték, ez inkább kötelezettséget, mint tényleges vagyont jelent az önkormányzatnak. Véleményem szerint nem érdeke az átvétel az önkormányzatnak. Azonban tisztában vagyunk azzal, ha a testület megtagadná az átvételt, súlyosbítaná az Alumíniumkohó amúgy is nehéz helyzetét, tehát több szempontból kell mérlegelni az állásfoglalást.

L e s z k o v s z k i Tibor:

Az első eset lenne, hogy egyszerre sok lakás kerülne az Önkormányzat tulajdonába. Véleményem szerint házkezelőséget kellene létrehozni, mert ebben az esetben a Városgazdálkodási Vállalattal történő együttműködés az Önkormányzatra anyagilag előnytelesen lenne.

L a n c z m a n n József:

Az a kérdésem, hogy a lakóépületek társasházzá alakítása megtörtént-e?

P e t r u s z Béla:

Folyamatban van, és mi viseljük a költségeket.

D r . C z e i d l i István:

Felhívom a Tisztelt Képviselők figyelmét, hogy ez esetben a korábbi tulajdonosi szabályok nem alkalmazhatók, minden az Önkormányzat kötelezettsége lenne. A lakások közhatalmi eszközökkel nem adhatók a városgazdálkodás kezelésébe, a házkezelés maga az önkormányzat feladata lenne.

T ö r z s ö k Károly:

Az előterjesztésben az szerepel, hogy kb. 4,5 millió Ft bevétel érhető el a lakások értékesítéséből. Az a kérdésem, hogy milyen számítások alapján jött ki ez az összeg. Második kérdésem az előterjesztőhöz, hogy mivel magyarázza, hogy a közvilágítás éves díja szokatlanul alacsony.

S z a t h m á r y Kálmán:

Az 1. kérdésre az a válaszom, hogy az eladási árnál 25 %-os csökkenéssel számoltam, tekintettel arra, hogy megítélésem szerint a házak, illetve a lakások állaga meglehetősen rossz, kb. 60 000 Ft-os átlagértékkel számoltam lakásonként. Javaslatom, amennyiben az Önkormányzat átveszi a lakásokat, feltétlen el kell adni. A 2. kérdésre a válasz: kevés és kisteljesítményű lámpatest van a lakótelepen.

P e t r u s z Béla:

Megjegyezni kívánom, hogy Vagyonügynökségtől kértünk a lakások átadására vonatkozó tájékoztatást, ami jelen pillanatban még nincs birtokunkban.

C s ő v á r i János:

Tudná-e az Alumíniumkohó támogatni az Önkormányzatot, amennyiben az átvétel megtörténik?