

E_L_Ő_I_E_R_J_E_S_Z_I_É_S

a Képviselőtestület 1991. július 11-i ülésére

Tárgy: Az Inotai Alumíniumkohó átalakulását megelőző
csereszerződés 1-3 pontjainak felülvizsgálata.

Előadó: Dr. Czeidli István jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Inotai Alumíniumkohó átalakulását előkészítő csereszerződés 1-3. pontjaival szembeni törvényességi jelzésem alapján a köztársasági megbízott további tárgyalásokat indítványozott a megállapodást aláíró felek között, amelynek eredményeként olyan szerződés jöhetett volna létre, amely az önkormányzatot megillető értékek valós cseréjét tartalmazza. A köztársasági megbízott 1096/1991. szám alatt adott állásfoglalása szerint:

"Maga a jóváhagyó határozat nem törvénysértő, de a határozat alapjául szolgáló megállapodás 1-3. pontja igen. Ugyanis "a gazdálkodó szervezetek és gazdasági társaságok átalakulásáról" szóló 1989. évi XIII. tv. 21. §. (2) bekezdése kimondja, hogy "az átalakuló vállalat vagyონmérlegében szereplő belterületi föld értékének megfelelő üzletrész (részvény) a föld fekvése szerinti önkormányzatot illeti meg." Márpedig a megállapodás 3. pontja a belterületi (és csereként felajánlott külterületi) föld értékét nem tartalmazza, így nem állapítható meg, hogy értékarányos cserét tartalmaz-e a szerződés."

A köztársasági megbízott véleménye szerint "... megállapodás azért jött létre, hogy az átalakuló vállalat vagyónmérlegében ne kelljen szerepeltetni a belterületi földek értékét, valamint, hogy az önkormányzat ne kapjon üzletrészt. A cserével az átalakuló vállalat biztosítani kívánta, hogy az újonnan létrejövő társaságban (kft) kizárólagos tulajdonos legyen. Ebből is következik, hogy a kizárólagos tulajdon megváltására vonatkozó csereszerződés csak értékarányosan jöhet létre. Az értékarányosság meglétét csak úgy lehet ellenőrizni, a szolgáltatást és ellenszolgáltatást egybevetni, ha a megállapodásban az érték is szerepel."

Az Inotai Alumíniumkohó mb. vezérigazgatója az újbóli tárgyalásokra irányuló kezdeményezésre lényegében megismételte a megállapozottnak aligha tekinthető és a Tisztelt Képviselő-testület előtt már korábban kifejtett álláspontját, amelyből kitűnik,

hogy "a vállalat tulajdonában maradt érték: 8.072.541,- Ft, míg az átadott 8.299.743,- Ft. Az értékelést törvényszéki szakértő készítette."

Mindezek megalapozásaként a polgármester úr rendelkezésére bocsátotta "a várpalotai önkormányzatnak átadott és a vállalat tulajdonában maradó földterületek értékkimutatását". Ez az értékkimutatás is mintegy 91 ha belterületi ingatlanról tanuskodik, amely hozzávetőlegesen 10,5 millió Ft - m²-enként alig több, mint 11,5 Ft üzletrészt jelentene.

Ez a nagyvonalúság feltűnő aránytalanságot mutat a jelenlegi belterületi ingatlanforgalmi adatokkal szemben. Összehasonlításként az inotai városrészben a közelmúltban a Szarka-féle ingatlaneladási idézem fel bizonyításul, ahol az értékvesztett ingatlanokra gondos szakértői vélemény áll rendelkezésre. E szerint 1 m² eladási ára: 200 - 260 Ft.

Mint hogy a sokszorososan aláértékelt ingatlanok cserekénti átadása veszélyeztetné az önkormányzati érdeket (már csak azzal is, hogy az eredeti célra feleslegessé vált külterületi földek a későbbiekben a termőföldvédelmi jogszabályok alapján rekultivációs kötelezettséget is jelenthetnek), joggal várható el, hogy a csere nélkül a 91 ha belterületi föld - az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők egybevetésével - elfogulatlanul legyen értékelhető a képviselő-testület számára. Az üzletrész ugyanis a belterületi föld értéke. A csereszerződésben tehát korrekt, reális értékmérők alapján szükséges ehhez mérten az önkormányzat tulajdonába adott értéket számításba venni. Megtévesztő ugyanis az illetékességi területen visszatartott belterületi földek értékéhez viszonyítani az átadott földek értékét, ugyanis a csereszerződésben ez utóbbi az előbbinek nem ellentételezése. Ez a megtévesztő álláspont is kétségessé teszi a földterületek értékkimutatásának "törvényszéki szakértő"-i megalapozását. A Polgári Törvénykönyv 378. §-a szerint cserére az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Következésképpen az értékazonosság megállapításához a szerződésben kötelező tartalmi elem annak rögzítése, hogy milyen értékű a szolgáltatás, és az mennyivel egyenlő. Jelen esetben tehát a több szempontból törvénytörőnek minősíthető pontjai a szerződésnek semmisségi következményekkel járnak, leplezik a feltűnő érték-aránytalanságot, hiszen a rendelkezésre bocsátott kimutatás szerinti értékkülönbözlet is meghaladja az önkormányzati fél terhére a 2,5 millió forintot.

Az 1989. évi XIII. tv. hivatkozott 21. §. (3) bekezdéséhez fűzött kommentár kiemeli, hogy "Külön utat ír elő a törvény azokra az üzletrészekre, illetve részvényekre, amelyek az átalakuló vállalat vagyonmérlegében szereplő belterületi föld értékének felelnek meg, ezek a helyi önkormányzat tulajdonába kerülnek. Ezzel is erősíteni kívánja a törvény a megszületőben lévő önkormányzati tulajdont, s egyben erősíteni a gazdasági kapcsolatot az önkormányzat és a területén gazdálkodó szervezet között."

Mivel az egész szerződés e kifogásolt 3 pont érvényessé tételével nyert értelmet; és a szerződés fenntartásához a felek ragaszkodnak, a semmisség következményei bírói úton vagy egyezség útján elháríthatók. A képviselő-testület kérjen a föld értékére vonatkozóan a szerződésben érdekelt mindegyik féltől szakértői bizonyítást azzal a figyelmeztetéssel, hogy a feltűnő értékkülönbözlet miatt a bíróságtól fogja kérni a szolgáltatás és ellenszolgáltatás valós értékének megállapítását.

Várpalota, 1991. július 5.



Czeidli István

jegyző

Várpalota város Önkormányzati Képviselőtestülete
8100. Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Telefon: 72.444. Pf.: 76.

Várpalota város Önkormányzati Képviselőtestülete 1991. július 11-i ülésén megtárgyalta a Jegyző előterjesztését és meghozta a

...../1991.(VII. 11.)sz. képviselőtestületi

h a t á r o z a t o t :

Várpalota város Önkormányzati Képviselőtestülete a veszprémi Köztársasági Megbizottnak a városi Jegyző törvényességi észrevétele alapján benyújtott kezdeményezésére az Inotai Alumíniumkohóval, a Magyar Alumíniumipari Tröszttel és az Állami Vagyonügynökséggel 1991. május 9-én megkötött csereszerződés 1 - 3 pontjait lényeges körülményből eredő okból érvénytelennek tekint.

Megállapítása szerint a Polgári Törvénykönyv 378. §-át sértő, semmisségi következmények egyezség útján elháríthatók.

A reális értékarányos csere szükségessé teszi az átalakuló vállalat vagyonmérlegében szereplő belterületi föld értékének megfelelő üzletrész szakértői megalapozását.

Felkéri a szerződésben érdekelt feleket, hogy az erre vonatkozó szakértői véleményt teljes terjedelmével bocsássa az önkormányzati fél rendelkezésére, mivel a rendelkezésre álló érték kimutatást szakértői véleménynek elfogadni nem tudja.

Felhivja az érdekeltek figyelmét, hogy az egyébként bizonyítható feltűnő értékkülönbözlet miatt - egyezség hiányában - a bíróságtól fogja kérni a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás valós értékének megállapítását. E nélkül ugyanis a szerződés az 1989. évi XIII. tv 21.§ (2) bekezdésének kijátszására vezetne.

Felelős: határozat megküldéséért: polgármester

Az esetlegesen szükséges perindításért: jegyző

Határidő: azonnal.

I n d o k o l á s

Az Inotai Alumíniumkohó átalakulását előkészítő eljárásban az önkormányzat és a határozat rendelkező részében felsoroltak csereszerződést kötöttek.

A csereszerződéssel a feleket az átalakuló vállalat vagyonszerkezetében szereplő belterületi föld értékének, mint üzlet résznek megváltási szándéka vezette. A szerződés azonban ezt az üzletrészi értéket nem tartalmazza. A valós belterületi földérték részletes szakértői megalapozása nem ismert, a szakértői véleményem nem tekinthető értékkimutatás is feltűnő értékaránytalanságot mutat.

Ezért a Képviselőtestület határozatilag újbóli egyezséget kezdeményez és annak eredménytelensége esetén, önkormányzati érdekeinek védelmében, birói ut igénybevételeire kényszerül.

Várpalota, 1991. július 5.

Leszkovszki Tibor
polgármester

Dr. Czedili István
jegyző

VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.

Tel: 72-444 Fax: 71-506 Pf. 76

Szám: 501-11/1991.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének
1991. július 11-én 8.30 órai kezdettel megtartott
ülésétől.

Az ülés helye: Várpalota Városháza földszinti tanácskozóterme

Jelen vannak: Leszkovszki Tibor polgármester,
Domokos István alpolgármester,
Dr. Czeidli István jegyző,

Angyal Péterné, Bátor Antal, Dr. Buzási István,
Czifra László, Csővári János, Jolsvai Artur,
Kerekes István, Lanczmann József, Lengyel Csa-
ba, Dr. Nagy Tibor, Patonai József, Papp Gyula,
Dr. Szabó Gyula, Dr. Szilágyi Tibor, Tóth Ist-
ván, Vámosi Tibor, Veiszhaupt Sándor képviselők,

Horváth József Inota Városrész Önkormányzatá-
nak nem képviselő tagja,

Ármás János, Bálványossy Ervinné, Fürjes Lász-
lóné, Jánosiné Izsó Ildikó, Madaras Annamária,
Péter Istvánné, Szathmáry Kálmán osztályvezetők,

Cser László MSZDP Pétfürdői képviselője,
Bakcsi András MSZMP helyi képviselője,
Magyar László mb. Városi Rendőrkapitány,
Bebesi István, Kincses Tamás nem képviselő bi-
zottsági tagok,

Angeli Katalin Városi Televízió

S. Bonnyai Eszter NAPLÓ

Deák Istvánné, Ipkovich Istvánné meghívottak.

Távolmaradását bejelentette:

Csiszár Ernő, Dr. Huszár Pál, Lukáts András,
Márhoffer György, Miskolczi Ferenc, Szalai Ti-
vadar, Tóthné Dr. Bakonyi Csilla, Törzsök Ká-
roly képviselők.

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

Tisztelettel köszöntöm Önöket Tisztelt Képviselőtársaim!
Kedves Vendégeink!
Először egy kedves kötelességemnek szeretnék eleget tenni.
Az elmúlt testületi ülésen bejelentettem és ismertettem, hogy Magyar István képviselőtársunk mandátumáról lemondott, helyére a listáról Tóth István került be. Ezúttal szeretném bemutatni Tóth Istvánt és átadni a megbízó levelét.

M e g b í z ó l e v é l á t a d á s a .

Megállapítom, hogy testületünk újból 27 tagú, ebből jelen van 18 képviselő.
Engedjék meg, hogy javaslatot tegyek a mai napirendi pontokra!

- 1.) Várpalota város Önkormányzata Képviselő-testületének/1991. (VI. 11.) számú rendelete az önkormányzati törzsvagyon egyes tulajdoni tárgyairól.
- 2.) 1991. évi önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások lakáskiutalási névjegyzékének jóváhagyása.
- 3.) Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének/1991. (VII. 11.) számú rendelete a népjóléti igazgatási ágazatba tartozó egyes önkormányzati hatáskörök gyakorlásának ideiglenes átruházásáról.
- 4.) Vegyes ügyek.

A képviselő-testület a napirendi pontokra vonatkozó javaslatot egyhangúlag elfogadta.

Lejárt határidejű képviselő-testületi határozatokról szóló jelentés

Dr. Nagy Tibor:

A 8/1991. (I. 25.) számú határozatról szóló jelentést megtárgyalta az Inotai részönkormányzat. Papp Gyula képviselőtársam beszélt néhány jelentkezővel, akik megvették volna, de magasnak találták az egyösszegű 640 eFt-ot, ezért nekünk az volna a javaslatunk, hogy a 640 eFt legyen a vételár, ennek 30 %-a pedig előtörlesztésként befizetésre kerüljön. Aki ehhez képest a legtöbb pénzt ígéri, az kapja meg az ingatlant az önkormányzat számára a legkedvezőbb fizetési feltételekkel.

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

Aki ezt elfogadja, kérem szavazzon!

A képviselő-testület 15 igen szavazattal, 3 tartózkodással a következő határozatot hozta:

112/1991. (VII. 11.) számú képviselő-testületi határozat:

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 8/1991. (I. 25.) számú határozatát a következők szerint módosítja:

A várpalotai 3815 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 3532 hrsz-ú ténylegesen Várpalota, Deák Ferenc utca 22. szám alatti ingatlan értékesítésénél a vételárat 640 000 Ft-ban állapítja meg.

Az árverés során a kikiáltási ár ennek 30 %-a. Az ingatlant az vásárolhatja meg, aki ennél a legkedvezőbb ajánlatot adja. A fennmaradó összeget 5 évi részletekben fizetheti a licitet elnyerő.

Felelős: Városgazdálkodási Vállalat Igazgatója
Határidő: 1991. szeptember 30.

Ezt követően a képviselő-testület határozat hozatala nélkül elfogadta a 76/1991. (V. 30.) számú és az 56/1991. (IV. 18.) számú határozatokról szóló jelentést és 16 igen szavazat, 2 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

113/1991. (VII. 11.) számú képviselő-testületi határozat:

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Egészségügyi, Szociális Bizottság javaslata alapján Várpalota város bölcsődéskorú gyermekeinek ellátására üzemeltetett bölcsődék alkalmazotti létszámát 4 fővel növeli.

Utasítja a bölcsődék vezetőit, hogy a létszámbővítéssel kapcsolatos intézkedéseket tegyék meg, és a 4 fő alkalmazott munkaszerződésében a "változó munkahely"-re történő alkalmazást szerepeltessék.

Felelős: intézmények vezetői
Határidő: 1991. szeptember 1.

- 1.) Várpalota város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../1991. (VII. 11.) számú rendelete az önkormányzati
törzsvagyron egyes tulajdoni tárgyairól

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

Megkérem Szathmáry Kálmán osztályvezetőt, hogy szóbeli kiegészítését a rendelet-tervezettel kapcsolatosan tegye meg.

S z a t h m á r y K á l m á n:

Gyakorlatilag az a helyzet, hogy ez a rendelet-tervezet a képviselő-testület részéről felhatalmazza a polgármestert, hogy mintegy 46-47 vállalkozó, kereskedő kérését teljesítve az adásvételi szerződéseket aláírja, az önkormányzati tulajdonú, jelenleg közterületű ingatlanokat a közterületből kivonják, telekkialakítást végezzenek és a telkeket értékesítsék.

Nem a rendelet-tervezet szövegében látok problémát, hanem a mellékletben. Kérem a testületet, hogy a mellékletnek megfelelően, a bizottságok véleményét figyelembe véve alakítsa ki elképzelését a telkek értékét illetően.

A rendelet-tervezetben szerepel az értékesítés feltétele és gyakorlatilag szabályozása is.

Felvetődhet az a kérdés is, hogy mi van akkor, ha az illető nem kívánja a területrészt megvásárolni. Ebben az esetben is a közterületből kivonjuk és mivel önálló hrsz-on lévő földterületre bérleti szerződést kell kötni. A terület használati díja nem lehet kevesebb a közterület-használati díjnál.

Aki vásárol, az választhat anyagi lehetőségeihez mérten, a rendeletben megszabott fizetési feltételek között.

Előzetes tárgyalást folytattam a kereskedők képviselőivel, jogtanácsosával. A testület engem felhatalmazott arra, hogy 12 000 Ft/m² indulói árról tárgyaljak. Persze én semmiféle elkötelezettséget nem vállaltam, a tulajdonos a testület. A tárgyalás odáig ment, hogy a területet használóknak az az ajánlata, hogy ők 2500-3000 Ft/m² árat a belterületen, külterületen 1500-2000 Ft/m² árat felajánlanak és a területet ezért megvásárolják.

A magasabb m² ár mindig az épület által elfoglalt terület ára, az alacsonyabb a még megvásárolni kívánt földterület ára.

A tárgyaláson elhangzott, hogy a képviselők (kereskedők) hajlandók elfogadni egy független értékbecslő becslését ezekre a területekre. Akkor ez az adat még nem állt rendelkezésünkre, csak most. Ennek megfelelően a hivatalos értékbecslés 6500 Ft/m² árat állapított meg belterületen. Ennek mintegy 60 %-a a városközponton kívül eső területé.

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

Július 9-én a Vagyongazdálkodási Vállalkozási Bizottság, Pénzügyi Ellenőrzési Bizottság és a Jogi, Közigazgatási, Hatósági Bizottság együttes ülést tartott. Itt szeretném el-

mondani, hogy az elmúlt hónapban egyedül a Városrendezési Bizottság volt az, amely határozatképes volt ülésén.

Tehát csak kisebbségi véleményt tudom tolmácsolni.

Összegző vélemény a rendelet-tervezettel kapcsolatban: 6 igen és 4 ellenszavazattal a rendelet-tervezetet támogatta. Részletezve, vételárak vonatkozásában az alábbi javaslatot teszi a bizottság: belterület: építmény által elfoglalt területen 9000 Ft/m²; kiegészítő területre: 4500 Ft/m². Külterület: építmény által elfoglalt területre: 5400 Ft/m², kiegészítő területre: 2700 Ft/m².

Kiegészítő indítványa a bizottságnak, az hogy amennyiben a telkek eladása és bérbeadás sem jönne létre, akkor az építmény tulajdonosa ajánlja fel az önkormányzatnak megvételre a felépítményt, melyet aztán az önkormányzat bérbeadás útján hasznosítana. Alapvetően az fogalmazódott meg a bizottsági ülésen, hogy az önkormányzati vagyron eladásra ne kerüljön. Szükséges viszont ezeknek a közterület-használattal átadott területeknek tulajdoni rendezése. Ezért támogatják a rendelet-tervezetet.

Többségi véleménye volt a bizottságnak, hogy az eladási ár 3 éves közterület-használati díj legyen - így lett a javaslat a 9000 Ft/m², és az előbb ismertetett többi ár.

További vélemény volt, hogy a telkeket nem szabad forgalmi értéken eladni, mivel a telkek az önkormányzatnak vállalkozási alapja lehet, ezek értékesítésével a lehetőségek beszűkülnek, jövőbeni gazdálkodási alap csökken.

Domokos István:

A Városrendezési Kommunális Bizottság is megtárgyalta a rendelet-tervezetet. A bizottság határozatképes volt. Véleménye a következő: javasolja a területek eladását az alábbiak szerint:

belterület: épület által elfoglalt területre:	6000 Ft/m ²
kiegészítő területre:	4000 Ft/m ²
külterület: épület által elfoglalt területre:	3500 Ft/m ²
kiegészítő területre:	2000 Ft/m ²

A bizottság javaslata volt továbbá a rendelet-tervezet 2. §. /4/ bekezdése, amely a részletfizetésre vonatkozik.

Veiszhaupt Sándor:

Péti részönkormányzat is megtárgyalta a rendelet-tervezetet. Elsősorban Pét vonatkozásában, tehát a külterületre vonatkozó ár javaslatunk van, mely a következő:

épület által elfoglalt területre:	2000 Ft/m ²
kiegészítő területre:	1500 Ft/m ² .

Szintén csak kisebbségi véleményt tudok tolmácsolni, a részönkormányzat sem volt határozatképes.

Megérkezett Dr. Buzási István. A létszám 19 fő.

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

Szeretnék módosító indítványt előterjeszteni.

Az 1. §. jelenlegi szövege legyen /1/ bekezdés, és egészüljön ki a szakasz egy /2/ bekezdéssel, amely a következő. A képviselő-testület korlátozottan forgalomképesnek nyilvánítja a beépítésre szánt, megosztás (telekrendezés) folytán kialakított földterületeit. Továbbá a 4. §. szövegéből maradjon ki a "bérleti" szó, így csak a hasznosítás marad.

P a t o n a i _ J ó z s e f :

Az itt jelenlévő kereskedő képviselőktől kérdezem, a 6500 Ft/m²-es értékbecslés ismeretében fenntartják-e korábbi véleményüket.

S á n t a _ I s t v á n :

(Kereskedelmi kamara képviselője)

Kereskedő társaim nevében kijelentem, hogy nem tudjuk elfogadni a 6500 Ft/m²-es értékbecslést, továbbá megjegyezni kívánom, hogy meglehetősen sok pénzt fektettünk ezekbe az üzletekbe, ugyanis közművesítés nélkül bocsátották rendelkezésünkre a területeket. A szakértői becslést, a szakértőt sem fogadjuk el.

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

Javaslatom az, vitassuk meg, hogy számszerűsítsük-e a területekért kért összeget, vagy a szakértők által megállapított díj legyen elfogadható.

P a t o n a i _ J ó z s e f :

Úgy gondolom, abban és úgy kell megállapodnunk, hogy az Önkormányzatnak és a kereskedőknek is megfelelő megoldást találjunk. Az eladási értékeket túlzottnak tartom, és véleményem szerint az ajánlattevőkéhez közelebbi értéket hozunk. Úgy tudom, itt már elhangzott egy olyan vélemény - amelyhez én is csatlakozom - amennyiben nem tudunk megegyezni, kérjünk fel egy mindkét fél számára megfelelő közös szakértőt.

C s ő v á r i _ J á n o s :

Előre bocsátom egyértelműen az eladás mellett vagyok, de nem vagyunk olyan helyzetben, hogy konkrét árat tudjunk mondani, és nem tartom helyesnek a műszaki osztály azon döntését, hogy egyoldalúan kért szakértőt. Csatlakozom az előttem szóló Patonai Józsefhez, amikor azt javasolom, hogy egy mindkét fél számára megfelelő szakértőt kell kirendelni.