Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2018. október hó 25. napján tartandó ülésére

Tárgy: a hajdúhadházi ravatalozó, temető, illetve a Béke útja 2. szám alatti – önkormányzati tulajdonú - ingatlan cseréje.

Illetékes Bizottság: Pénzügyi Bizottság.
Döntési dokumentumok száma: 1 db
Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat.
Nyílt ülés
Szavazás módja: nyílt, egyszerű többség.
Névszerinti szavazás: nem
Költségvetést érint: igen.

Mellékletek: 2 db.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

205/2018.(IX.20.)HÖ sz. határozat
Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a hajdúhadházi ravatalozó, temető, illetve a Béke útja 2. szám alatti - önkormányzati tulajdonú - ingatlan cseréje tárgyú előterjesztést a napirendről leveszi, annak megtárgyalására későbbi képviselő-testületi ülésen kerül sor.

II. Irányadó jogszabályok:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény a 13. § (1):
Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.
(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1):
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:
a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,
b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és
c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

Ismeretes, hogy a hajdúhadházi temető és ravatalozó a Hajdúhadházi Református Egyházközség tulajdonában és kezelésében van. Az elmúlt évek települési tapasztalati azt igazolják, hogy szerencsésebb volna – sok más településhez hasonlóan – ha az önkormányzat tartaná fenn és működtetné a város temetőjét. Ehhez azonban szükséges a temető és ravatalozó tulajdonjogának a megszerzése. Ezt követően tud gondoskodni Önkormányzatunk a temető működtetéséről. A Béke útja 2. szám alatti ingatlanunk, amely minősítése szerint egy társasházi lakás már hosszú ideje az Egyházközség bérleményeként funkcionál. A bérleti díj mértéke: 35.000 ft/hó. A bérleti szerződés határozatlan időre került megkötésre.
Ennek a tulajdonjogát kívánjuk átadni a temető és a ravatalozó tulajdonjogáért cserébe. Nyilvántartásunkban **forgalomképes üzleti vagyonként** van bejegyezve a cserére felajánlott ingatlan. A piaci módszerrel megállapított értéke: **6.300.000 forint.**
Ezen túlmenően 10 évig évi 2.000.000 forint vissza nem térítendő támogatást nyújtunk az egyház számára.
A temetőt a 25/1998. (III.11.) HÖ számú határozat tanúsága szerint természetben adta vissza az Önkormányzat a Református Egyházközségnek.

A temető fenntartása éves szinten – 4 fő minimálbéres foglalkoztatottal számolva - 14.165.680 forint összegű kiadást jelent. Az állami támogatás mértéke **14.606.176 forint**. Így fejlesztésre is kalkulálható kb. 450.000 forint.

A támogatás összegét Magyarország költségvetéséről szóló C. törvény 2. melléklete – a helyi önkormányzatok működésének általános támogatása - Településüzemeltetéshez kapcsolódó feladatellátás alaptámogatása bc) Köztemető fenntartással kapcsolatos feladatok alaptámogatása pontja határozza meg az alábbiak szerint: 10 001-40 000 fő lakosságszám közötti település **104 Ft/m^2.** A 140.444 m^2 terület alapján a 104Ft/m^2 fajlagos támogatással számolva kapjuk meg az említett 14.606.176 forintos éves támogatási összeget.

10 évre kalkulálva - és a jelenlegi összeget feltételezve - az állami támogatás mértéke **146.061.760. forint.** Ezzel szemben az ingatlan csere feltételeként vállalt – egyháznak nyújtandó – támogatás összege: **20.000.000 forint.** E mellett nem elhanyagolható szempont, hogy a tulajdonjog megszerzésével az Önkormányzat rendelkezik a területtel és a temető rendjének fenntartására, közbiztonságának javítására nagyobb hangsúlyt tud fektetni.

Fentieken túlmenően – jelenleg – havi 191.000 forint bérleti díjat fizet az üzemeltető a tulajdonos számára. Éves szinten ez az összeg 2.292.000 forint, amely önmagában meghaladja az Önkormányzat által esetlegesen nyújtandó támogatást. Az egyház és az üzemeltető közötti szerződés 2020. szeptemberéig szól, mely három hónapos felmondási idővel megszüntethető.

A jelenlegi tulajdonos tájékoztatása alapján sírhely bevétel is kalkulálható, melynek mértéke rendkívül változó, havi szinten 100.000 és 350.000 forint között mozog. Az elmúlt három évben az egymillió forintot minden esztendőben meghaladta.

Az érintett ingatlanok tulajdoni lapjai és az üzemeltetés várható (részletes) költségei az előterjesztés mellékletét képezik.

Az állami támogatás összegének, illetve a bérleti díj üzemeltetői fizetésének ismeretében célszerű a temető tulajdonjoga megszerzésének támogatása.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat
……/2018. (…..) HÖ. számú határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a hajdúhadházi ravatalozó, temető, illetve a Béke útja 2. szám alatti – önkormányzati tulajdonú - ingatlan cseréje tárgyú előterjesztést és úgy döntött, hogy a tulajdonát képező10005/A/1 helyrajzi számú, a valóságban 4242 Hajdúhadház, Béke útja 2. szám alatt található belterületi ingatlant elcseréli a 13917/1 helyrajzi számú temető, illetve a 13917/2 helyrajzi számú ravatalozó minősítésű ingatlanokra.
Vállalja, hogy 10 éven át a Hajdúhadházi Református Egyházközség számára évi 2.000.000 /kettőmillió/ forint összegű, vissza nem térítendő működési támogatást nyújt. Ezen összeget mindenkori költségvetésében biztosítja.

Felhatalmazza a polgármestert a fenti jogügylettel kapcsolatban további egyeztető tárgyalások lefolytatására.

Határidő: folyamatos.
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester.
Végrehajtásért felelős: Szaniszló Tamás aljegyző.
Suhaj Enikő irodavezető.

Hajdúhadház, 2018. 10.10.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította:

Szaniszló Tamás
aljegyző