



## TÁJÉKOZTATÓ

a „MÁV tanműhely” néven ismert hatvani 2602 hrsz.-ú ingatlanról

### Tisztelt Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata és a Heves Megyei Önkormányzat (szh.: 3300 Eger, Kossuth Lajos u. 9.) együttesen bérlik a MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól (szh.: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.; a továbbiakban: MÁV Zrt.) a hatvani 2602 hrsz.-ú, természetben 3000 Hatvan, Bajcsy-Zsilinszky út 8/B. szám alatti, művelés alól kivett, „középiskola” megnevezésű, 3580 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant. Ez az ingatlan „MÁV tanműhely” közismert.

Az ingatlan kizárólagos tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a MÁV Zrt., az ingatlanon egyéb teher a 2010. szeptember 13-án kelt tulajdoni lap tanúsága szerint nem állt fenn.

A MÁV Zrt. a kezelői joga folytán jogosult az ingatlan hasznosítására. A MÁV Zrt. képviselői állították, hogy bizonyos épületek a MÁV Zrt. tulajdonában állnak. Ez azonban ellenkezik az ingatlan-nyilvántartás által közhitelesen tanúsítottakkal. Az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz olyan bejegyzést, mely önálló tulajdonú felépítmény létre engedne következtetni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) csak a földtulajdonos és építkező megállapodása [Ptk. 97. § (2) bek.], illetve ráépítés esetén [Ptk. 137. § (2) bek. második mondat] teszi lehetővé az épület tulajdonjogának a föld tulajdonjogától való elválasztását, minden más esetben az épület a föld alkotórészének tekintendő.

A MÁV Zrt. vagyongazdálkodásért felelős leányvállalatának, a MÁV Vagyonkezelő Zrt. (szh.: 1136 Budapest, Pannónia u. 11.) vezérigazgatója 2010. június 18-ai levelében leírta, hogy a MÁV Zrt. 1993. január 1-jei megalakítása során „alapítói irányelvek” alapján a MÁV Zrt. minden olyan ingatlant saját tulajdonába kap, mely nem szolgál közforgalmú vasúti közlekedésre.

Ezen hivatkozott „irányelvek” alapján azonban az ingatlan-nyilvántartásban változás, új bejegyzés nem történt, így a korábbi állapot áll fenn jelenleg is – azaz a Magyar Állam a tulajdonos, míg a MÁV Zrt. a (vagyon)kezelő.

A MÁV Zrt. azonban mindezek ellenére az ilyen ingatlanokat saját tulajdonúként szerepelteti könyveiben.

Az elmúlt években Hatvan Város Önkormányzata közvetlenül tapasztalta az ezen helyzetből adódó nehézségeket, mivel a Magyar Állam tulajdonosi joggyakorló szervezete, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (szh.: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; a továbbiakban: MNV Zrt.) egymással vitában áll. A MÁV Zrt. állítja, hogy ezen ingatlanok neki dologi várományait képezik, melyek nem teljesülése számára vagyonszertést jelentenének, míg a MNV Zrt. vitatja a váromány megalapozottságát, ám a de facto általa tulajdonolt MÁV Zrt. vagyonszertését is – mindezek ellenére – el kívánja kerülni. A vita szereplői a problémára nem látnak időben közeli megoldást.

Azaz az ingatlan-nyilvántartásban közhiteles módon rögzítettektől függetlenül a MÁV Zrt. meglátása szerint rendezetlen jogi helyzet áll fenn.

A MÁV Zrt. képviselője és a két önkormányzat képviselői 2009. november 27-én kötötték meg a bérleti szerződést, mely a MÁV csoporttal közös használatot tesz lehetővé az ingatlanon. a bérleti szerződés határozott időre, eredetileg 2010. július 31-éig került megkötésre, majd egy 2010. július 8-án minden fél által aláírt szerződésmódosítás alapján 2011. július 31-ig meghosszabbították a szerződő felek a szerződés időbeli hatályát. A szerződés megkötésére a 638/2009. (XI. 26.) határozat, hatályának meghosszabbítására a 279/2010. (V. 27.) határozat adott felhatalmazást.

A bérleti szerződés alapján az önkormányzatoknak egyfelől bérleti díjat (bruttó 250.150,-Ft/hó), és ingatlankezelési díjat (bruttó 169.536,-Ft/hó), mindösszesen havi 419.686,-Ft összeget kell egyetemlegesen megfizetniük.

A bérleti díj két elemből, a földre vonatkozó, 20,-Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, és az épületre vonatkozó 170,-Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA fajlagos bérleti díj értékek alapulvételével került kiszámításra.

Az ingatlankezelési díj magában foglalja különösen a MÁV Zrt. közbejöttével igénybe vett közműszolgáltatások (gáz, víz, villany stb.) díját, anyagok árát, és más, a MÁV Zrt. mindezekkel kapcsolatos költségeit. Nem terjed ki e díj a kommunális hulladékok elszállítására (a veszélyes hulladékok elszállítását a MÁV Zrt. az ingatlankezelési díj ellenében elvégzi), az ingatlan kaszálására, takarítására. Mindezekről a fenntartóknak kell gondoskodniuk.

A számlát a MÁV Zrt. a szerződés szerint Hatvan Város Önkormányzata nevére állítja ki, és tőle kéri be a teljes összeget. Hatvan Város Önkormányzata a részére kiszámlázott összeg felét továbbszámlázza a Heves Megyei Önkormányzat részére.

A bérbeadó MÁV Zrt. kikötötte a bérleti díj egyoldalú – inflációs rátának megfelelő – megemelésének jogát, melyet 2011. január 1-jétől gyakorolhat.

A bérleti szerződés megkötésére amiatt került sor, mivel a MÁV Zrt. meg kívánta szüntetni a tanműhelyben általa folytatott gyakorlati képzést. Az ügyben 2008. év folyamán is levelezés folyt a MÁV Zrt. és a Heves Megyei Önkormányzat között, melyben a Heves Megyei Önkormányzat próbálta elérni, hogy a MÁV Zrt. a képzés megszüntetésére vonatkozó szándékától álljon el, de legalább a tényleges megszüntetést halassza későbbre.

Az intézményben a korábbi gyakorlatnak megfelelően az újonnan felvett tanulókkal megkezdtek a képzést, ám a korábbi gyakorlattól eltérően 2009. évben már nem kötöttek velük pótlólag tanulószervezőket. A tanulószervezők megkötése a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény 27. § (1) bekezdése alapján kötelező. Legkésőbb az iskolai beiratkozásig igazolni kell a szakképzést folytató intézménynek azt, hogy a tanuló és az őt gyakorlati képzésben részesítő szervezet között a tanulószervező fennáll. A szerződéskötésre való szándékot a tanítási évet megelőző május hónap 15-éig kell jelezni az illetékes területi gazdasági kamarának (kivéve, ha a kamara maga kezdeményezi). A tanulószervezőt a gazdasági kamara előtt kell megkötöni.

A tanulószervezővel rendelkező, felvételi feltételeknek megfelelő tanulót lehet az intézménybe felvenni.

A Hatvani Középiskola Szakiskola és Kollégium (szh.: 3000 Hatvan, Vécsey u. 2.) azonban nem ellenőrizte azt, hogy a tanulószervezők megkötése megtörtént. Ennek elmulasztása miatt alakulhatott ki a jogszabálysértő állapot. Ezért az intézmény főigazgatóját igazoló jelentés tételére hívta fel az önkormányzat.

Azaz kialakult egy olyan helyzet, mely szerint az intézménybe olyan tanulók járnak és folytatnak tanulmányokat, akiknek nem volt a törvényben előírt tanulószervezővel biztosított a gyakorlati képzésük.

Ezt a helyzetet kívánta a HKSZK két fenntartója feloldani azzal, hogy a tanulók gyakorlati oktatásának tárgyi feltételeit biztosította.

A tárgyi feltételek között legkiemeltebb szerepet a tanműhely jelentette, mely ingatlant és a hozzá tartozó – az oktatáshoz elengedhetetlen – ingóságok (különösen szerszámok, gépek) a már hivatkozott szerződés alapján vette bérbe a két fenntartó.

Az intézményben jelenleg 127 fő tanul, hegesztő, elektromos gép- és készülékszerelő, villanszerelő szakmák oktatása folyik. Ezek közül kettő szakma már jelenleg is hiányszakmaként nyilvántartott, az elektromos gép- és készülékszerelő szakma pedig 2011. január 1-jétől kezdődően minősül hiányszakmának.

Az intézményben szerkezetlakatos, géplakatos, számítógép-műszerész és gépi forgácsoló szakmák oktatásához szükséges feltételek is adóttak.

Az intézmény jól felszerelt, eredendően gyakorlati oktatási célokra épült. A telek teljesen közművesített, ám a villamosenergia-ellátás a MÁV Zrt. által kezelt hálózathoz biztosított. A főépület három egybeépült fő részből áll, melyből az első 1964-ben épült, irodákat és szociális helyiségeket foglal magában, a második szintén 1964-ben épült és a lakatos műhelyt foglalja magában, míg a harmadik 1989-ben épült, az előző két épületrésszel szemben kétszintes, és a hegesztő műhely, illetve gyakorlótermen kívül oktatóhelyiséget is magában foglal. Az ingatlanon áll két további épület, melyek 2004-ben épültek raktározás céljára. Ezek az ingatlan-nyilvántartási térképen nincsenek feltüntetve.

A főépület megfelelő-jó műszaki állapotú, míg a két raktárépület jó műszaki állapotú.

A gyakorlati oktatás feltételei a fentiek folytán 2011. július 31-éig adottnak tekinthetők.

Felmerült az ingatlan tulajdonjogának megszerzése is, mely tartós időre biztosítottá teheti a gyakorlati oktatás tárgyi feltételeit.

Ezzel kapcsolatosan azonban indokolt megvizsgálni a döntés lehetséges alternatíváit.

Szükséges ugyanis arra rámutatni, hogy a tulajdonjog megszerzése az oktatási tevékenység folytatásához nem feltétel. Bármilyen használati jogcím megfelelő lehet, ha annak révén biztosítható az ingatlan oktatási célra való rendelkezésre állítása. Így a jelenlegi bérleti konstrukció fenntartható. Felmerülhet továbbá valamely korlátozott dologi jog (haszonélvezet, használat stb.) alapítása is.

A jelenlegi bérleti konstrukció hátránya, hogy az határozott időre jött létre, meghosszabbításáról csak valamennyi szerződő fél egybehangzó akaratnyilatkozata rendelkezhet. Ha a szerződő felek bármelyike a szerződéshosszabbítást bármely okból nem kívánja – pl. a MÁV Zrt. más célra szeretné az ingatlant használni –, úgy a szerződés lejár, a használat jogcíme pedig megszűnik. Így bérleti konstrukció fenntartása esetén is megfontolást érdemel agyoldalú alakító jog kikötése a fenntartók részére, mely alapján egyoldalú nyilatkozatukkal meghosszabbíthatnák a szerződést, avagy olyan automatizmust a rendszerbe iktatni, mely szerint amennyiben bizonyos határidőn belül egyik szerződő fél sem jelzi a másik fél részére, hogy a szerződést nem kívánja meghosszabbítani, úgy az automatikusan meghosszabbodik. Értelemszerűen felmerülhet a határozatlan időre vagy hosszú határozott időre (pl. húsz év, vagy kilencvenkilenc év) történő bérlet is. Értelemszerűen minden konstrukció csak a MÁV Zrt. beleegyezésével alakítható ki.

Amennyiben a tanműhelyen kívüli, valamely gazdálkodó szervezettel kötnek a tanulók tanulószerveződést, az is ki tudja elégíteni a jogszabályi követelményeket.

A gazdálkodó szervezeteknél azonban oktatásszakmailag kérdéses, hogy megfelelő színvonalú gyakorlati képzésben részesülnek-e a tanulók, így e szempontból kívánatosabbnak látszik, hogy oktatási intézményen belül sajátítsák el a tanulók a szükséges gyakorlati ismereteket.

Kerekharaszt Község Önkormányzatának (szh.: 3009 Kerekharaszt, Bimbó u. 2.) tulajdonát képezi a 3009 Kerekharaszt, Vadvirág u. 2. alatti tanműhely, melyben szintén a HKSZK végez gyakorlati oktatást. Az ingatlan azonban nem Hatvan Város Önkormányzata tulajdonát képezi – azt Kerekharaszt település önállóvá válása során szükséges vagyonmegosztás folyamatának keretében a községi önkormányzat tulajdonba kapta. Az épület állaga leromlott, a felújítást azonban a községi önkormányzatnak volna szükséges megszerveznie.

Felmerülhet más önkormányzati tulajdonú épület használata. Ilyen rendeltetésű épület azonban jelenleg nem áll rendelkezésre. Legfeljebb valamely épület átépítése, esetleg valamely beépíthető ingatlanon új tanműhely építése merülhetne fel. Ezek azonban nyilvánvalóan magas költségvonzattal bírnak.

A MÁV tanműhely ingatlanának megszerzése is jelentős költségkihatással bírna. Az ingatlan 2010. október 21-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslése nettó 66.960.000,-Ft összegben állapította meg az ingatlan forgalmi értékét. A MÁV Baross Gábor Oktatási Központ tájékoztatója szerint az ingatlanban bruttó 29.437.520,-Ft (amortizált érték: 25.680.506,-Ft) könyv szerinti értéken tart nyilván eszközöket. Nyilvánvaló, hogy az ingatlan és ingóságok együttesen adják az oktatási tevékenység feltételeit.

Így az adásvétellel járó anyagi terhek igen jelentősek volnának – különösen annak fényében, hogy a MÁV Zrt. korábban igazolta az önkormányzat részére, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. §-a szerinti választási jogot gyakorolta, és a tárgyi áfa-mentes ingatlanértékesítést áfa-kötelessé tette. Azaz a nettó vételár áfa-vonzatát is a vevőnek ki kell fizetnie.

Ebben a körben azonban rá kell mutatni az állami vagyontól szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Ávt.) szabályaira is, lévén az ingatlan a Magyar Állam tulajdonában áll.

Az Ávt. 36. §-a lehetővé teszi, hogy az állami vagyont ingyenesen az önkormányzatra ruházzák törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében. Mivel oktatásügyi célt lehet az ingatlannal kapcsolatban azonosítani, így ez a feltétel teljesülhet.

A kérdésben a Magyar Köztársaság Kormánya dönt. Azt, hogy az átruházott vagyont ténylegesen a kért célra hasznosítja az önkormányzat, az Állami Számvevőszék ellenőrzi. Az éves költségvetésről rendelkező törvény határozza meg azt az éves összesített értéket, melyet meghaladóan további ingyenes átruházás az adott költségvetési évben nem történhet.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 50-51. §-ai részletes szabályokat tartalmaznak erre az ügyletre, így különösen állami finanszírozási célt nem sérthet, az, aki a vagyontárgyat tulajdonába kér, az ezzel felmerülő minden költséget viselni köteles. A legfontosabb feltétel,

hogy akkor sem lehet ilyen formában átruházni vagyontárgyat, ha arra különösen vagyonkezelési szerződést kötött az állam és más személy, és e más személy nem járul hozzá a szerződés megszüntetéséhez.

Valószínűsíthető, hogy a MÁV Zrt – mint az ingatlan kezelője – nem fog ellenszolgáltatás nélkül hozzájárulni az ingatlan átruházásához, mivel azt sajátjaként tartja nyilván.

Az ingatlannak a Magyar Államtól való megvásárlása is felmerülhet, az Ávt. 35. § (2) bekezdése helyi önkormányzat javára való értékesítés esetén mellőzhetővé teszi a versenyeztetést.

Am adásvétel esetén is ugyanaz a probléma jelentkezik, mint amelyről korábban már írtunk. A Magyar Állam és a MÁV Zrt. képviselői között vita áll fenn az ingatlant tulajdonjogát illetően. Mindez pedig elodázza azt, hogy az ingatlan adásvétel tárgyává válhasson.

Mindez annyira valós probléma, hogy a MNV Zrt. vezetői egy hasonló ügy kapcsán attól a konfrontatív megoldástól sem zárkóztak el, hogy az önkormányzat a Magyar Államtól kisajátítsa a MÁV Zrt. vagyonkezelésében álló ingatlant (megjegyzendő, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény már nem zárja ki, hogy állami tulajdonú ingatlan kisajátítás tárgya legyen). Az oktatási feladat – bizonyos további feltételek fennállása esetén – a kisajátításra is okot adhat.

Akár szerződéses, akár más úton kíván azonban az önkormányzat az ingatlan tulajdonjogához jutni, a finanszírozási igény igen jelentős.

Így a szerződéses út amiatt lehet kézenfekvőbb, mivel ott nagyobb a mozgástér, lehetséges akár részletfizetésről megállapodni. Kisajátítás esetén előzetesen igazolni kell a forrás meglétét, az egyfokú közigazgatási hatósági eljárásban meghozott jogerős döntést követően pedig rövid időn belül teljes összegben ki kell fizetni a kártalanítás összegét.

A fentieket összegezve megállapítható, hogy oktatásszakmailag a leghatékosabb megoldás a MÁV tanműhely valamilyen formában a hatvani oktatásügy rendelkezésére való bocsátásának biztosítása volna. Ennek számos lehetséges útja merülhet fel, a legkedvezőbb nyilvánvalóan az Ávt. 36. §-án alapuló ingyenes átruházás, melynek azonban buktatói vannak. Az ellenérték fejében való szerzés pedig komoly finanszírozási terhet róna az önkormányzatra. Ugyanígy jelentős költségekkel volna elérhető ugyanaz a szakmai szint, melyet jelenleg a MÁV tanműhely biztosít.

Kérem a fenti tájékoztató szíves tudomásulvételét.

Hatvan, 2010. december 11.

Látta:

dr. Bóta Julianna  
jegyző

Szabó Zsolt  
polgármester