



## KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Oroszlány Város Polgármestere  
Lazók Zoltán részére

Oroszlány  
Rákóczi Ferenc út 78.  
2840

Iktatószám: KE/3/348-2/2021  
Tárgy: Jogügylet jóváhagyása iránti  
kérelem elutasítása  
Ügyintéző: dr. Lengyel Tímea/Lorbert  
Ferenc  
Telefon: 34/515-140  
Melléklet: 6 példány eredeti szerződés  
(záradék nélkül), eredeti  
határozat

ÉRKEZETT  
2021 MÁJ 24.

11089

Lazók Zoltán  
L. dr. File Bert  
Bartók László  
L. R.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tájékoztatom, hogy Oroszlány Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Magyarországi Jehova Tanúi Egyház (a továbbiakban: Egyház) által 2021. április 22. napján aláírt, dr. Sunyovszki Károly ügyvéd által 2021. április 28-án ellenjegyzett, az Egyház kizárólagos tulajdonát képező Oroszlány, 407/A hrsz. alatt felvett, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 22/A. szám alatti kivett, egyéb épület (imaház) megnevezésű, 234 m<sup>2</sup> alapterületű, tehermentes belterületi ingatlant és az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Oroszlány 604 hrsz. alatt felvett, kivett, beépítetlen terület megnevezésű (címkézés alatti), 2048 m<sup>2</sup> területű, tehermentes belterületi ingatlant érintő „csereszerződés” **kormányhivatal általi jóváhagyására irányuló kérelmet elutasítom.**

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: kormányhivatal) 2021. május 6. napján, Oroszlány Város Polgármestere a 2021. május 3-án kelt, 14-TG/107-2/2021. számú kérelmet (a továbbiakban: kérelem) terjesztett elő, Oroszlány Város Önkormányzata (székhely: 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78; statisztikai számjele: 15729631-8411-321-11; adószáma: 15729631-2-11 képviseli: Lazók Zoltán polgármester), és a Magyarországi Jehova Tanúi Egyház (székhelye: 1163 Budapest, Kövirózsa utca 1., nyilvántartási száma: 00027/2012, statisztikai számjele: 19016340-9491-551-01, adószáma: 19016340-1-42, képviseli: Futó Ferenc) 2021. április 22-én aláírt, dr. Sunyovszki Károly ügyvéd által 2021. április 28. napján ellenjegyzett, az Egyház kizárólagos tulajdonát képező Oroszlány 407/A hrsz. alatt felvett, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 22/A. szám alatti, kivett, egyéb épület (imaház) megnevezésű, 234 m<sup>2</sup> alapterületű, tehermentes belterületi ingatlant (a továbbiakban: Oroszlány 407/A hrsz.-ú ingatlan) és az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Oroszlány, 604 hrsz. alatt felvett, kivett, beépítetlen terület megnevezésű (címkézés alatti), 2048 m<sup>2</sup> területű, tehermentes belterületi ingatlant (a továbbiakban: Oroszlány 604 hrsz.-ú ingatlan) érintő „csereszerződés” (a továbbiakban: csereszerződés) kormányhivatali jóváhagyása tárgyában.

Oroszlány Város Polgármestere a kérelem mellékleteként megküldte Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének, az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos döntésekről szóló 27/2021.

(II.26.) határozat (a továbbiakban: 27/2021. (II.26.) határozat) eredeti példányát, továbbá az Önkormányzat és az Egyház által aláírt „csereszerződés” 6 eredeti példányát.

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. §-a értelmében: „A kormányhivatal a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a csereügylet megfelel-e az Mötv. 108/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése értelmében:

„108/A. § (1) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékarányt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.”

A Korm. rendelet 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében:

„3. § (1) A kérelemhez mellékelni kell:

a) a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését, amely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására,

b) a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja,

c) társasági részesedés, illetve ingatlanok cseréje esetén – a (2) bekezdés a) pont szerinti eset kivételével – a szerződő felek által aláírt csereszerződést,

d) amennyiben a csereügylet helyi önkormányzatok között jön létre a helyi önkormányzatok képviselő-testületeinek döntését arról, hogy a kérelmet melyik helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatalhoz nyújtják be.

(3) Ha a szerződésből nem állapítható meg, hogy az értékarányosság fennáll-e, annak igazolása érdekében a kérelemhez mellékelni kell:

a) az egyes vagyontárgyak értékét igazoló szakértői véleményt,

b) önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében a vagyontáskaszter nyilvántartás kivonatát, vagy

c) a felek által beterjesztett egyéb bizonyítékokat.”

A kormányhivatal részére a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulján (a továbbiakban: TFÍK) keresztül 2021. március 5. napján felterjesztésre került – az előterjesztéssel együtt – a 27/2021. (II.26.) határozat, és annak az alábbi mellékletei:

- Németh Zoltán igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő Győrben, 2019.08.04-én kelt, a 2840 Oroszlány, Dózsa Gy. u. 22/A Hrsz.: 407, 407/A kivett beépített terület valamint egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről elnevezésű ingatlanforgalmi szakértői vélemény, továbbá e vélemény aktualizálásáról Győrben, 2020.11.05-én kelt ingatlanforgalmi szakértői vélemény (a továbbiakban együtt: 407/A hrsz.-ú ingatlanról készült szakértői vélemény).



- A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. Budapest, 2020. június 15-én kelt, „Forgalmi érték meghatározása Oroszlány Város Önkormányzata részére az Oroszlány, belterület 604 hrsz.-on nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról” című szakvélemény (a továbbiakban: 604 hrsz.-ú ingatlanról készült szakértői vélemény).

A csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem Mötv. 108/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek való vizsgálatát követően az alábbi megállapításokat teszem:

1. A 27/2021. (II.26.) számú határozat 1. és 2. pontjában az Oroszlány 604 hrsz.-ú és az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Oroszlány 407 hrsz. alatt felvett, 592 m<sup>2</sup> területű, kivett beépített terület megnevezésű ingatlanon álló 407/A hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása a 604 hrsz.-ú ingatlanról készült szakértői véleménnyel és 407/A hrsz.-ú ingatlanról készült szakértői véleménnyel nem egyezik. A két ingatlan forgalmi értéke az 1. és a 2. pontban felcserélődött, **emiatt a 27/2021. (II.26.) számú határozat nincs összhangban a kapcsolódó csereszerződéssel.**
2. A 27/2021. (II.26.) számú határozat nem felel meg a Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak, mivel a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntése nem tartalmaz felhatalmazást a polgármester részére a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására.
3. A 27/2021. (II.26.) számú határozat 1., 2 és 5. pontjaiban adásvétellel vegyes csereszerződésnek nevesíti tárgyi jogügyletet, míg a 27/2021. (II.26.) számú határozat 3. és 4. a) pontjai csereszerződésről rendelkeznek. A helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyást végül csereszerződésre kezdeményezték.
4. A 27/2021. (II.26.) számú határozat 5. pontja jóváhagyja a tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos adásvétellel vegyes csereszerződést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal, de a hivatkozott mellékletet a TFÍK rendszerbe nem töltötték fel, azt a 27/2021. (II.26.) számú határozat mellékletei nem tartalmazzák.
5. A 27/2021. (II.26.) számú határozat címében elírás szerepel (képviselő-testületének).
6. A csereszerződés a szerződő feleket cserélő feleknek nevezi, de a csereszerződés 11. pontjában az Önkormányzat eladóként jelenik meg.
7. A csereszerződés 5. pontja alapján a szerződő felek az Oroszlány 407/A hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét – a 407/A hrsz.-ú ingatlanról készült szakértői véleménnyel egyezően – 31.600.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 40.132.000,- Ft összegben, az Oroszlányi 604 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét – a 604 hrsz.-ú ingatlanról készült szakértői véleménnyel egyezően – 19.200.000,- Ft összegben jelölték meg. A csereszerződés 6. pontja alapján az Egyház elcseréli az oroszlányi 407/A hrsz. alatt felvett ingatlanát az Önkormányzat oroszlányi 604 hrsz. alatt felvett ingatlanára. Felek a csereérték-különbözet megállapítását mellőzik, ingatlanukat erre tekintet nélkül, az Egyház részéről az Önkormányzattal szembeni csereérték-különbözetre való igény mellőzésével cserélik el.

A Korm. rendelet 4. §-a értelmében a kormányhivatalnak a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem elbírálása során vizsgálnia kell az értékarányosság követelményének megvalósulását. A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy az értékarányosság követelménye tárgyi csereügylet vonatkozásában nem valósul meg. A felek a csereszerződésben is rögzítik, hogy a csereérték-különbözet ellentételezésére semmilyen módon nem kerül sor. Figyelemmel arra, hogy a csereszerződéssel érintett ingatlanok közötti vételár különbség megfizetésére nem kerül sor, a 27/2021. (II.26.) számú határozat előterjesztése arra utal, hogy az ügyletet érintően állásfoglalást kértek. Az állásfoglalás szerint

amennyiben az Önkormányzat az Egyházzal ingatlan csereszerződést köt, akkor az önkormányzat által átadott ingatlan adóalapja a kapott ingatlan piaci értéke lesz az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 66. §-a alapján.

Az Áfa tv. 66. § (2) bekezdése értelmében az adó alapját pénzben kifejezve, a termék, szolgáltatás szokásos piaci árán kell megállapítani. Az adó alapjának megállapítása szempontjából tárgyi ügyben a tárgyi ingatlanról készült szakértői vélemények relevánsak, melyek között, ugyan az Önkormányzat javára, de feltűnő értékaránytalanság áll fenn. A 604 hrsz.-ú ingatlanról készült szakértői vélemény az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értékét 19.200.000,- Ft összegben határozza meg azzal, hogy abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFÁ-val növelt értéként értendő.

A fentiekre tekintettel a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés érdekében a 27/2021. (II.26.) számú határozat visszavonását követően új képviselő-testületi döntés meghozatala, továbbá a csereszerződés átdolgozása szükséges.

Döntésem az Mötv. 108/A. § (2) bekezdésén és a Korm. rendelet 4. §-ának rendelkezésein alapul.

**Tatabánya, 2021. május 20.**

**Tisztelettel:**

**Dr. Kancz Csaba**  
kormány megbízott



Handwritten signature in blue ink.