

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2018. május 17-i ülésére**

**Tárgy:** A Lajosmizse belterületén elhelyezkedő, Kodály Zoltán utcában található 2582/2 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

**Az előterjesztést készítette:**

Szilágyi Ödön  
irodavezető  
Önkormányzati Iroda

**Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:**

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

**Törvényességi ellenőrzésre megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska  
aljegyző

dr. Balogh László s.k.  
jegyző

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2018. május 17-i ülésére**

**Tárgy:** A Lajosmizse belterületén elhelyezkedő, Kodály Zoltán található 2582/2 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

**Iktatószám:** LMKOH/2514-4/2018.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Lajosmizse Város Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Lajosmizse belterület 2605/7 hrsz. alatt bejegyzett, kivett közterület megnevezésű, 6050 Lajosmizse, Kodály Zoltán utcai ingatlan, melynek területe nem elegendő a Kodály Zoltán utcai szilárdburkolatú út építéséhez. A közterület szélesítése miatt Önkormányzatunk már korábban a hatályos rendezési terv alapján telekalakítást kezdeményezett, melynek alapján létrejött a 2582/2 hrsz-ú 432 m<sup>2</sup> területű „kivett út” megnevezésű magántulajdonú ingatlan.

A Kodály Zoltán utca megfelelő kialakítása érdekében Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. ( I. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Hész) **a Lajosmizse 2582/2 hrsz-ú, kivett út megnevezésű, 432 m<sup>2</sup> területű ingatlant** (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) közlekedési célra jelöli ki, melyen épület nem található. A tárgyi ingatlan tulajdonosai, a területet 1.080.000.-Ft-ért (2500.-Ft/m<sup>2</sup>) ajánlották megvételre, továbbá a kb. 69 m hosszú betonozott kerítésalap és az elemes vaskerítés áthelyezéséért további 1.994.868.-Ft-ot kérnek. A kerítés áthelyezésére tett legkedvezőbb vállalkozói árajánlat összege 2.350.033.-Ft.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (4) bekezdése alapján „ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.”

A vasúti védőtávolság miatt a szilárd burkolattal való kiépítésnek a helyigénye a közlekedési szabályok miatt nagyobb ezért a rendezési terv közlekedési célra kijelölt területként kezeli a tárgyi ingatlant. A Kodály Zoltán szilárd burkolattal történő kialakítása, és rendezése a lakosok érdekeit, és biztonságát is szolgálja, így az alábbi javaslattal élek.

A megalapozott döntés meghozatala érdekében Önkormányzatunk elkészítette a tárgyi ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt, mely alapján a tárgyi ingatlan értéke 864.000 forint.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, amennyiben az ingatlan tulajdonosa, a vételi ajánlatot elfogadja, úgy döntsön a tárgyi ingatlan 864.000 forintos vételáron történő megvásárlásáról.

Ebben az esetben szükséges továbbá a tárgyi ingatlan telekhatárán meglévő kerítés áthelyezésének költségével is kalkulálni, mely körülbelül 1.994.868.- forintot tesz ki. A kerítés áthelyezése történhet úgy, hogy az eladó vállalja annak elvégzését, melyre egy összegben 1.994.868.- forintot biztosít Önkormányzatunk. A jogosult további költségigénnyel nem élhet. Ebben az esetben a kerítés áthelyezésének költsége utólag, a kerítés áthelyezését követően kerülne kifizetésre a

jogosultak részére. A kerítés áthelyezése történhet továbbá úgy, hogy annak „értéknövelő beruházás nélküli” áthelyezését az Önkormányzatunk végezteti el külsős vállalkozóval, melynek költsége 2.350.033.-Ft lenne.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos minden költség betervezésre kerül/került a 2018. évi költségvetésbe.

Amennyiben jogosultak a vételi ajánlatot nem fogadják el, javaslom a kiszolgáló és lakó út céljára történő lejegyzésére irányuló eljárás lefolytatásának kezdeményezését a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnál, tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanon nem I. és II. rendű főút, vagy gyűjtőút kerül bővítésre. Ezen eljárásban alkalmazott jogszabályokról az alábbiak szerint tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

A Hész 36/B. § (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy „helyi közút céljára lejegyezhetők a szabályozási terven jelölt telekrészek.”

Az Étv. 27. § (1) bekezdése alapján, „ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.” Az Étv. 27. § (3) bekezdése szerint „a telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár.”

Az Étv. 27. § (4) „Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.”

Az Étv. 27. § (9) bekezdés alapján ezen rendelkezés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is. Az Étv. 27. § (10) bekezdése alapján „a fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 11. §-ában foglaltak alapján a főszabály szerint a kártalanítás pénzben történik. A Kstv. 17. § (2) bekezdése alapján „a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén - ha a tulajdonos pénzbeli kártalanításban részesül - a megszűnt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével kell meghatározni. Ennek során figyelembe kell venni különösen a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegét, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.” A Kstv. 17. § (3) bekezdés alapján a haszonélvezeti jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb [az illetékekről szóló törvény](#) alapján, „a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, ami haszonélvezeti jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.” Ezen rendelkezések figyelembe vételével került meghatározásra a vételi ajánlatban foglalt javaslat.

A helyszín áttekinthetősége érdekében csatolom a terület térképvázlatát.

A fent írtakat összefoglalva javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek az alábbi határozat-tervezet elfogadását.

## Határozat-tervezet

...../2018. (...) ÖH.

**A Lajosmizse belterületén elhelyezkedő, Kodály Zoltán utcában található 2582/2 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala**

### Határozat

- 1) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy vételi ajánlatot tesz a Lajosmizse 2582/2 hrsz-ú, kivett út megnevezésű, 432 m<sup>2</sup> területű ingatlanra, melyet Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Hész) közlekedési célra jelöl ki. A Képviselő-testület a tárgyi ingatlan vételárát 864.000 forintban határozza meg.
- 2) Amennyiben az arra jogosultak az 1. pont szerinti vételi ajánlatot elfogadják, úgy Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szükséges kerítés áthelyezése érdekében az alábbiakról dönt:
  - a) A kerítés áthelyezésére a jogosultak nyilatkozata alapján sor kerülhet úgy, hogy az eladók vállalják annak elvégzését, melyre egy összegben 1.994.868.- forintot biztosít az Önkormányzat. A jogosultak további költségigénnyel nem élhetnek. Ebben az esetben a kerítés áthelyezésének költsége utólag, a kerítés áthelyezését követően, annak írásbeli bejelentését követő 15 napon belül kerül kifizetésre a jogosultak részére.
  - b) Amennyiben a jogosultak a kerítés áthelyezését nem vállalják, abban az esetben annak „értéknövelő beruházás nélküli” áthelyezését az Önkormányzatunk végezteti el.
- 3) Amennyiben az arra jogosultak az 1. pont szerinti vételi ajánlatot elfogadják, úgy Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert az adásvételi szerződés aláírására - figyelemmel a 2) pontban foglaltakra -, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges további intézkedések, valamint nyilatkozatok megtételére. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1-2.) pontban rögzített vételi ajánlathoz és kerítés áthelyezéshez szükséges összeget Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2018. évi költségvetésről szóló 6/2018. (II.09.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Lajosmizse Város Önkormányzat 2018. évi kiadásai – Céltartalék részletezése táblázat 8. sora terhére biztosítja (Pályázati fejlesztési, felújítási keret).
- 4) Amennyiben az arra jogosultak az 1. pont szerinti vételi ajánlatot nem fogadják el, úgy Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert arra, hogy kiszolgáló és lakó út céljára történő lejegyzésére irányuló eljárás lefolytatását kezdeményezze a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnál. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza továbbá Basky András polgármestert a kiszolgáló és lakó út céljára történő lejegyzésére irányuló eljárás lefolytatása során az önkormányzati tulajdonszerzéshez szükséges nyilatkozatok, intézkedések megtételére.

**Felelős:** Képviselő-testület

**Határidő:** 2018. május 17.

Lajosmizse, 2018. május 08.

Basky András sk.  
polgármester

