

## ELŐTERJESZTÉS

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. június 29-i ülésére

**Tárgy:** Lajosmizse 1219 hrsz kisajátítást helyettesítő adás-vétele

**Az előterjesztést készítette:**

Kovács Gábor  
főépítész

**Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:**

- Pénzügyi Ellenőrző Bizottság  
- Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és  
Városstratégiai Bizottság  
- Önkormányzati Bizottság

**Törvényességi ellenőrzésre megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska  
aljegyző

dr. Balogh László s.k.  
jegyző

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2023. június 29-i ülésére**

**Tárgy:** Lajosmizse 1219 hrsz kisajátítást helyettesítő adás-vétele

Ikt.sz.: LMKOH/3113/5/2023

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Ügyfél képviseletében eljárva dr. Madarász Zsolt 2023. február 13-i keltezésű beadványában kérte a Lajosmizse, Dankó Pista utca 15, 1219 helyrajzi számú ingatlan

- kisajátítást helyettesítő adás-vételét az önkormányzat részéről
- a kisajátítási eljárás megindítását
- a kisajátítást megalapozó településrendezési terv módosítását akként, hogy az ingatlant ne érintse közlekedési célú közterület.

A megkeresés személyiségi jogokra tekintettel nem kerül kiküldésre, az ügyiratban megtekinthető az ügyintézőnél. A megkeresést követően az ingatlan értékének és kínálati árának tisztázása érdekében adatokat kértünk a kérelmezőtől, ami szintén fentiek okán az ügyintézőnél tekinthető meg, nyilvános ülés kiküldött anyagát nem képezi.

A településrendezéshez kapcsolódó kisajátításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény vonatkozik, melynek alább idézett rendelkezései irányadók az előterjesztésben történő döntéshozatal során.

*„26. § A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.”*

27. §

*„(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.*

*(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi engedéllyel vagy az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.”*

30. §

*„(4) 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 kérelemről számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.”*

„(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat véglegessé válásának a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között – a kérelem benyújtásától számított egy éven belül – nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és vármegyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

(9) A tulajdonost, hasznélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

(10) A fővárosban a tulajdonos a (4) bekezdés szerinti igényét – választása szerint – a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (6) és (7) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(11) A települési (a fővárosban a fővárosi és a kerületi) önkormányzatot kártalanítási kötelezettség nem terheli, amennyiben a településrendezési terv (1) bekezdés szerinti előírása területrendezési tárgyú jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.”

*Előzmények:*

Lajosmizse Város településrendezési eszközei 2016. évi módosításának része volt, hogy a Pacsirta utca – Dankó Pista utca – Benezél utca közötti, jelenleg feltáratlan tömbbelső megközelítés céljából a Damjanich utca meghosszabbításra kerüljön.

A Damjanich utca meghosszabbítását a következő okok támasztották alá:

- a Damjanich utca kellően széles közterület, vonalvezetése egyenes, a Dózsa György úttól, a főútra lámpás, azaz biztonságos csomóponttal kapcsolódik
- a Kossuth Lajos utcától a vasútig terjedő terület rész jelenleg csak keskeny, rossz csomóponti adottságokkal rendelkező, tört tengelyű utcákon (pl. Bajza utca – jobb-bal kanyar – Pacsirta utca; vagy Damjanich utca bal-jobb kanyar – Benezél utca), illetve keskeny, rossz csomóponti adottságú utcán: Telepi út közelíthető meg.
- a lámpás csomópontú, kellően széles Damjanich utca kiválóan alkalmas gyűjtőút hálózati elemmé fejleszthető távlatilag, melynek a kitorcollása a Piroska Sándor utca folytatására jól kialakítható (ellentétben a Pacsirta utcával).
- a tömbbelső feltárásával jelenleg megközelíthetetlen, így hasznosítatlan területek lennének bevonhatók a települési szövetbe, valamint a vasút melletti területek elérése, megközelíthetősége javulna.

A tervezet követelménye, hogy a Damjanich utca folytatásában lévő ingatlant meg kell szerezni a cél érdekében, azaz ki kell sajátítani.

Az útszabályozás 2016-os hatályba lépése során az akkori tulajdonos részt vett az eljárásban és egyetértett a közlekedési célú kijelöléssel. A jelenlegi tulajdonos 2020 évben szerezte meg az ingatlant – elmondása szerint nem tájékozódott, nem kapott tájékoztatást a hatályos szabályozásról – most pedig eladási szándéka lévén szembesült azzal, hogy megítélése szerint a szabályozás ténye az ingatlan eladását nehezíti, az ingatlan értékét csökkenti.



## A helyszín légifotón:

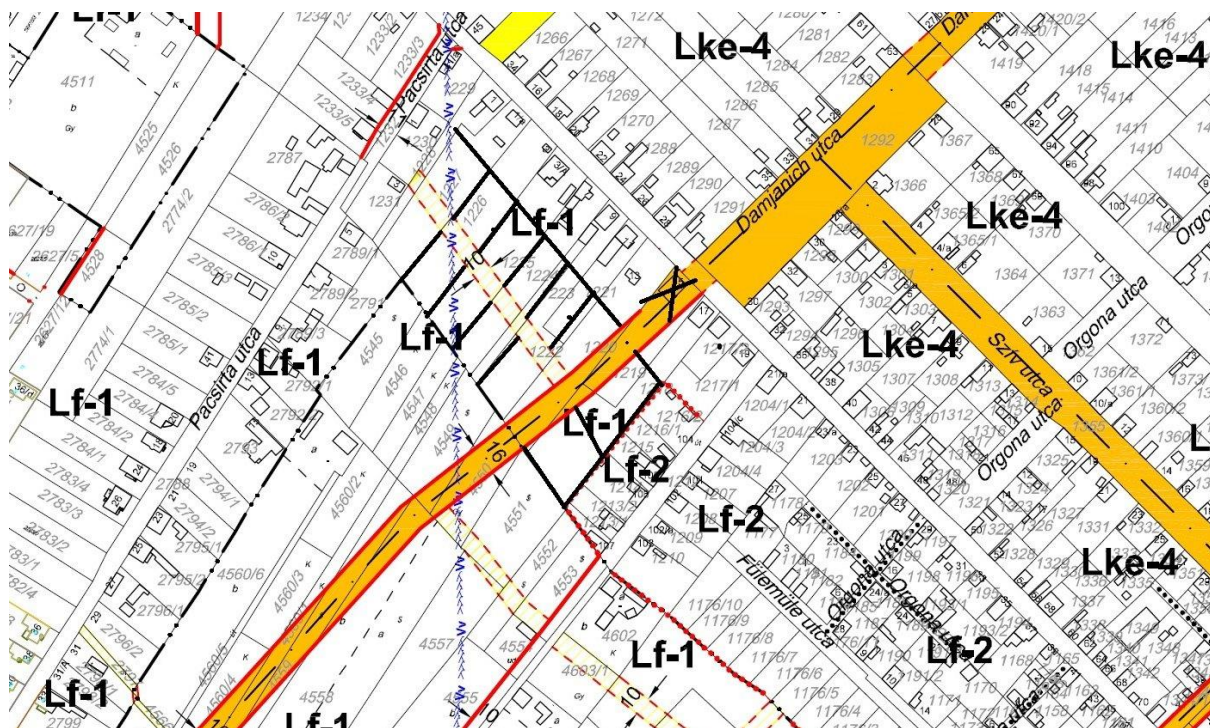


## A jelenleg hatályos szabályozás:





Az alábbi térkép kivágaton látható, hogy önmagában a Dankó Pista utcai telekvégek hasznosításával megvalósítható lehetne az ingatlan út célra hasznosítása, mivel csak ezekből a telekvégekből 10-12 új telek lenne kialakítható – a megoldás vázlatát a 4. melléklet tartalmazza. Ennek megvalósítása érdekében több érdeklődő megkeresés is volt az érintett Dankó Pista utcai telektulajdonosok részéről.



És ezzel el is érkeztünk a probléma településrendezés kompetenciáját meghaladó kérdéséhez: **a térség szegregálódó, szlömösödési folyamataihoz**, alulértékelttségéhez, aminek következtében a területen bármilyen fejlesztési elképzelés nem reális, nem rentábilis, mivel alacsony a terület társadalmi státusza.

Megítélésem szerint a város legnagyobb problémája közép-, de már rövid távon is ez, és az ehhez hasonló folyamatok: **a szegregáció terjedése, a lassú lecsúszás**. A konkrét kérdésen, azaz a tárgyi ingatlan kisajátításán túlmutatóan ez az a probléma, amelynek szisztematikus kezelése, jelentős költségvetési investíciók, felzárkóztatási programok hiányában a probléma növekedése, terjedése várható; ahogy ez az elmúlt évtizedekben is megfigyelhető volt. A konkrét kérdés vonatkozásában folytatódik a terület elépítése, szlömösödés, a környék értéktelenedése.

A feltett elsődleges kérdésre (kisajátítást helyettesítő adás-vétel) a választ költségvetési oldalról megközelítve jelenleg nem áll rendelkezésre az eladó által érvényesíteni kívánt árnak megfelelő forrás, a kínálati ár: 35.000.000 Ft. Az ingatlanra készült értékbecslést az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza. Ennek megteremtéséhez a forrás jelenleg nem látható. Ez a kérelmező másodlagos (kisajátítás megindítása) kérésének teljesíthetőségét is ellehetetleníti.

**További lehetőség a szabályozás törlése / módosítása.** Erre a településrendezési eszközök idei évben kezdődő felülvizsgálata során van lehetőség. A lehetőségek vizsgálata szakági, többek közt közlekedési alátámasztó munkarészeket igényel, de főbb vonalaiban az látható, hogy

- A Damjanich utca folytatása a Dankó Pista utca 15 és 17 számú házak között nem vezethető el, arra nincs elég hely, ráadásul ez a megoldás szintén mindkét ingatlan jelentős értékcsökkenését okozná, egy rossz megoldás árán.
- A Dankó Pista utca 17 számú ingatlanra áthelyezve a nyomvonalat valamivel kisebb, így vélhetően kisebb értékű ingatlannál lépne fel a probléma, ehhez a Damjanich utca vonalvezetését át kellene építeni, ami szintén többlet költség.
- A belső, jelenleg feltáratlan területrészt megközelítése a mostani határoló utcákról nyíló kisebb utcákról (Pacsirta utca, Beneszél utca) csak igen rosszul megoldható, szintén meglévő

ingatlanok között bevezető utakkal, azonban a Pacsirta és Benezél utcák jelenlegi szűkös, rossz adottságai miatt ez egyáltalán nem javasolt.

- A szabályozás törlésével a probléma elodázható, a tömbbelső megközelíthetatlensége és a vasúthoz közeli területek rossz elérése megmarad; azonban a térség átgondolt, részben településrendezési, területfejlesztési, részben társadalmi fejlesztése nélkül a szegregált terület növekedése, a térség további lecsúszása várható. Az érintett ingatlan kisajátítása, a tervezett utca megnyitása ezért egy komplex, átgondolt területfejlesztés részeként, de megvalósítandó.

A kisajátítás megvalósításával, az ingatlan megszerzésével még nem szükséges a területrendezés, területfejlesztés megindítása, az ingatlan hasznosítható egyéb célra is (pl. bérlemény). Ugyanakkor az ingatlan megszerzésének hiányában a tömbbelső, az elzárt terület rész bármikori, bármilyen célú hasznosítása ellehetetlenül, illetve ugyanezen probléma árán oldható csak meg.

A fentiek alapján a következő határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

### **Határozat-tervezet**

**...../2023. (.....) ÖH**

**A Lajosmizse 1219 helyrajzi számú ingatlanról döntés**

### **Határozat**

1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Lajosmizse, Dankó Pista utca 15, 1219 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az ingatlan tulajdonos által megjelölt eladási áron nem kezdeményezi a kisajátítást helyettesítő adás-vételt, továbbá költségvetési forrás hiányában az előterjesztés 3. melléklete szerinti érték figyelembe vételével nem kezdeményezi a kisajátítási eljárás megindítását.

2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat 1) pontjában foglaltakra figyelemmel úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a az érintett térség fejlesztésére vonatkozó jelenlegi szabályozást megszünteti, fenntartja vagy módosítja.

**Felelős:** Képviselő-testület

**Határidő:** 2023. június 29.

Lajosmizse, 2023. június 16.

Basky András s.k.  
polgármester

## VAGYONÉRTÉKELÉS

1. *Az ingatlan címe:* Lajosmizse, Dankó Pista u. 15.
2. *A vagyonerőtelés tárgya:* Fenti című ingatlan
3. *A tkv. adatai:* 1219 hrsz.
4. *A vagyonerőtelést megrendelő neve és címe:*  
Lajosmizse Város Önkormányzata, Lajosmizse, Városház tér 1.
5. *A megrendelő jogállása:* önálló jogi személy
6. *A vagyonerőtelés célja:* kisajátítást megelőző adásvétel miatt
7. *Igényelt vagyonerőtelési forma:* Piaci forgalmi érték
8. *A megrendelő adatszolgáltatásai:* az ingatlan helyszíni megtekintésének biztosítása
9. *Telekingatlan adatai:* 1763m<sup>2</sup> 489,7 n.öl
10. *Vagyoni érték jogcíme és mértéke:* -
11. *Vagyontárgyak tételes felsorolása, építési éve, műszaki állapota, szintenkénti megépített m<sup>2</sup> adatok:*

Lakóépület (részben felújított)	kb.1970. év	70 %	109 m <sup>2</sup>
---------------------------------	-------------	------	--------------------

12. *Építési /szerelési/ mód:* hagyományos falazott
13. *Tartószerkezeti megoldás:* B 30-as téglafalazat
14. *Födém szerkezeti megoldás:* egy. kisélemes vb. födém
15. *Tető szerkezeti megoldás:* faszervezetű nyereg tető
16. *Héjazati megoldás:* égetett agyagcserep fedés
17. *Pince megoldás és hasznosítás:* tároló
18. *Padlástér megoldás és hasznosítás:* -
19. *A vagyontárgy burkolati megoldásai:* járólapparketta
20. *Alkalmazott egyedi szerkezeti (technológiai) megoldások:* -
21. *Hatósági előírások:* OTÉK (HÉSZ Lf-3 építési övezet)
22. *Közmű, gépészeti felszereltség rendszere:*
  - vízellátás: hálózati víz + fűtőkút,
  - szenny- és csapadékvíz elvezetése: közcsonatorna és szikkasztás telken belül
  - villamos energia ellátás: 220 V
  - fűtő mód: gázfűtés vagy hagyományos kályha, illetve hűtő-fűtő klíma
  - meleg víz ellátás: villanybojler
  - gázellátás: vezeték földgáz
  - felvonórendszer: -
  - egyéb gépészet: tűzvíz, villámvédelem, érintésvédelem, a telefon, telefax, jelzőrendszer, szellőztetés, vészvilágítás, térvilágítás, stb.: -
23. *Telek művelési ág:* lakóház udvar övezet: belterület
24. *Védettség, műérték:* -
25. *Ált. értékcsökkentő tényezők:* kedvezőtlen elhelyezkedés
26. *Értéknövelő tényezők:* 5 cm vastag homlokzati hőszigetelés
27. *Értékelés tárgyát nem képező felszereltség:* -

28. *Az ingatlan helye:* Lajosmizse, Dankó P. u. 15.  
29. *Megközelítési lehetőségek:* szilárdburkolatú útról  
30. *Környezetszennyezés, geológiai adottságok:* -  
31. *A vagyoneértékelő értékelte már?:* -  
32. *A vagyoneértékelő észrevételei: értékcsökkentő tényező az ingatlan kedvezőtlen elhelyezkedése*  
33. *A vagyontárgyak értéke Ft-ban, vagy devizás értékben:* Ft-ban  
- telekingatlan: 1763 m<sup>2</sup> x 3.000.-Ft/ m<sup>2</sup> = 5.289.000.- Ft  
- épületingatlan: lakóépület: 109 m<sup>2</sup> x 300.000.- Ft/m<sup>2</sup> x 0,7 = 22.890.000- Ft  
Összesen: 28.179.000.- Ft  
34. *A vagyoneértékelést végezte:* Szilágyi Ödön, Nj. sz: 75/93  
35. *Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyontárgyak diagnosztikája külső szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.*  
36. *Az ingatlan piaci forgalmi értéke: 28.000.000- Ft, azaz: Huszonnyolcmillió forint.*

Lajosmizse, 2023. június 20.

  
Szilágyi Ödön  
ingatlanértékelő  
Névjegyz.sz: 75/1993.





