

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. szeptember 26-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse, 2605/92 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
települési főépítész

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
2019. szeptember 26-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse, 2605/92 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Iktatószám: LMKOH/11172/2/2019

Tisztelt Képviselő-testület!

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I. 23.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Hész) mellékletét képező B9 jelű szabályozási tervlap a Bartók Béla úti vasút kereszteződéstől délkelet felé, a Kodály Zoltán utca folytatásában, a vasút mellett egy új, tervezett közterületet ábrázol, amely a Pacsirta utca végén lévő vasúti kereszteződésig vezet. A tervezett közterületre azért van szükség, mert egy hiánypótló, átlós irányú átkötést biztosít az egyes településrészek között úgy, hogy nem lakóutcákban vezet. Ennek a közlekedési irányznak egy szakasza már jelenleg is létezik, mivel a Kálmán Imre utca vasút felé eső elejétől el lehet jutni a Pacsirta utcai vasúti kereszteződésig (e nélkül a Kálmán Imre utca zsákutca lenne), azonban a kijárt földút *a vasút területén vezet*, itt nincs önkormányzati közterület.

A Kálmán Imre utca 1 számú ingatlan telekalakításával kialakultak 2015 évben a 2609/93 és 2605/92 helyrajzi számú ingatlanok. A 2609/93 hrsz visszamaradó, beépítésre szánt telek, amely a rendezési terv 2018 évi módosítási eljárásában érintett a telken lévő, 10 m-es vasúti védősáv 5 m-re csökkentésével, vagy törlésével. Ezen „visszamaradó” ingatlan beépíthetősége érdekében ezt a kérelmezők 2016-ban már kérték, azonban az elhúzódo rendezési terv módosítási eljárások miatt az várhatóan csak idén év végén kerül elfogadásra. A 2609/92 helyrajzi számú ingatlan tervezett közlekedési terület.

Mindkét ingatlan a telekalakítás átvezetése óta Stoica Martin és Stoica Krisztina $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonában van a 2015-ös telekalakítás átvezetése óta. A tulajdonosok kérték ez utóbbi, közlekedési célú ingatlan *kártalanítás útján Önkormányzati tulajdonba vételét* Lajosmizse Város Önkormányzatától. Az ingatlan művelési ága kivett út, mivel a telekalakítás során kötelezően alkalmazni kellett a tervezett „*egyéb közlekedési célú közterület*” előírását. A beérkezett kérelmet 1. mellékletként csatolom.

A közlekedési célú ingatlan vétel útján való megszerzése azért méltányos és elvárható Önkormányzatunk részéről, mivel a telek visszamaradó részét a tulajdonosok az elhúzódo rendezési terv módosítások miatt nem tudták beépíteni, ezért az eredetileg mezőgazdasági, pl. számóca termesztésre hasznosítani tervezett, de a szabályozás szerint közlekedési területté váló területrészt a területre költözés elmaradása miatt nem tudják hasznosítani.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (4) bekezdése alapján amennyiben 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.

Erre tekintettel a tárgyi ingatlan tulajdonosa 2024. augusztus 30. napjától kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

A megalapozott döntés meghozatala érdekében Önkormányzatunk elkészítette a tárgyi ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt, mely alapján a tárgyi ingatlan értéke 693.600 forint.

Az ingatlan tulajdonosai 1.400.000.- Ft-os vételárat jelöltek meg igényükként.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, amennyiben az ingatlan tulajdonosai a vételi ajánlatot elfogadják, úgy döntsön a tárgyi ingatlan 693.600 forintos vételáron történő megvásárlásáról. A vételár a tulajdonosokat $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban illeti meg.

Ebben az esetben szükséges továbbá a tárgyi ingatlan telekhatárán meglévő kerítés áthelyezésének költségével is kalkulálni, mely körülbelül 100.000 forintot tesz ki. A kerítés áthelyezése történhet úgy, hogy az eladók vállalják annak elvégzését, melyre egy összegben 100.000 forintot biztosít Önkormányzatunk. A jogosultak további költségigénnyel nem élhetnek. 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 a telekhatáron jelenleg meglévő kerítés anyagainak lehetőség szerinti felhasználásával.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos költség *nem került* betervezésre a 2019. évi költségvetésbe.

Amennyiben jogosultak a vételi ajánlatot nem fogadják el, a kiszolgáló és lakó út céljára történő lejegyzés (kisajátítás) jelenleg Önkormányzatunk részéről nem sürgető, mivel a vasút mellett tervezett közlekedési folyosó többi eleme sem áll még rendelkezésre.

A helyszín áttekinthetősége érdekében 2. mellékletként csatolom a Hész B9 jelű szabályozási tervlap átnézeti részletét és 3. mellékletként a helyszínt ábrázoló térképrészletet.

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

Határozat-tervezet

...../2019. (...) ÖH.

Lajosmizse, 2605/92 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy vételi ajánlatot tesz a Lajosmizse 2605/92 hrsz-ú, kivett út megnevezésű, 867 m² 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 693.600 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 100.000 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 a telekhatáron jelenleg meglévő kerítés anyagainak lehetőség szerinti felhasználásával.
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, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges további intézkedések, valamint nyilatkozatok megtételére.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2019. szeptember 26.

Lajosmizse, 2019. szeptember 18.

Basky András sk.
polgármester

Kérelem

LMKH-IV 11172-1/2019	Elbádo: Ková
Előszám:

Alulírott Stoica Martin és Stoica Krisztina, alatti lakosok ezúton kérjük a tulajdonunkban lévő, korábban a *településrendezési tervnek megfelelően* út céljára kialakított 2605/92 helyrajzi számú, kivett út megnevezésű, 867 m² alapterületű ingatlan **kártalanítás útján az Önkormányzati tulajdonba vételét**, illetve kisajátítását.

A terület rendezési terv szerinti lejegyzését saját költségen a korábbi tulajdonos már elvégeztette.

Az ingatlan ellenértékeként **1.400.000.-, azaz egymillió-négyszázezer forint** kártalanítási összegre tartunk igényt.

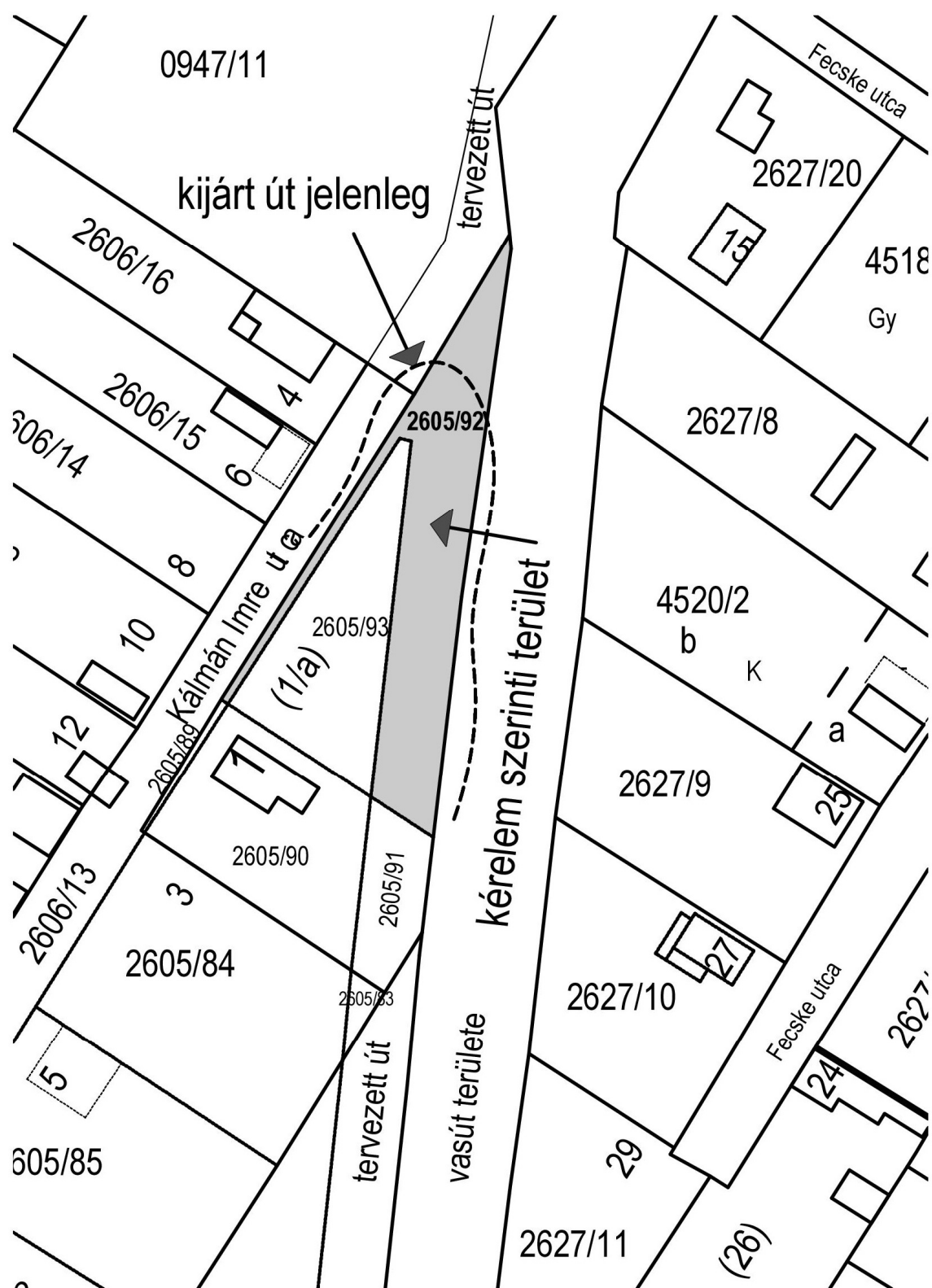
Kérjük a kártalanítást minél hamarabb lefolytatni, az ügyünkben döntést hozni szíveskedjenek!

Lajosmizse, 2019. augusztus 29.

.....
Stoica Martin

.....
Stoica Krisztina

Stoica Krisztina



VAGYONÉRTÉKELÉS

LAJOSMIZSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRE

2605/92. hrsz-ú ingatlanról

- kivett út -

Tartalomjegyzék

- I. Megbízás tárgya
- II. Értékelési szempontok, módszerek
- III. Az értékelés célja
- IV. Az értékelés ingatlan nyilvántartási adatai
- V. Az ingatlan ismertetése

I. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Lajosmizse Város Önkormányzata

Lajosmizse, Városház tér 1. megbízása alapján készítettem el a lajosmizsei *2605/92.* helyrajzi számon bejegyzett, - kivett út- belterületi ingatlan értékbecslését.

II. ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK, MÓDSZEREK

Az vagyonerőtelés helyszíni szemrevételezéssel kezdődött. 2019. szeptember 17-én megtekintetem az ingatlan és környezetét. .

A vagyonerő megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan jelenlegi állapotát és a településen belüli elhelyezkedését.

Az értékelés eredményeképpen forgalmi értéket állapítottam meg.

III. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása esetleges értékesítés céljából.

IV. AZ ÉRTÉKELÉS, AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS ADATAI

Az ingatlan címe:	Lajosmizse, Kálmán Imre utca
Az ingatlan helye:	belterület
Helyrajzi száma:	2605/92
Megnevezése:	kivett út
Beépítettség:	0 %
Tulajdonos:	Stoica Martin 6050 Lajosmizse, Berénybenei út 11.

V. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Belterületi beépítetlen terület.

Az ingatlan Lajosmizse város belterületén, a település délnyugati szélén, a város központjától kb. 2,5 km-re helyezkedik el.

Az ingatlan területe 867 m², mely a terület elhelyezkedése és alakja miatt önálló beépítésre nem felel meg.

Az ingatlan m² árát az egyedi körülmények és a helyi ingatlanárak figyelembevételével 800- Ft/m² árban határoztam meg.

$$867 \text{ m}^2 \times 800 \text{ Ft/m}^2 = 693.600 \text{.-Ft}$$

Az ingatlan forgalmi értéke: 693.600.-Ft azaz Hatszázkilencvenháromezer-hatszáz forint.

A vagyonértékelést végezte: Szilágyi Ödön ingatlanértékelő szakértő
Névjegyzék száma: 75/93. (Bács-Kiskun megye)

Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelés, helyszíni szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.

Lajosmizse, 2019. szeptember 17.



Szilágyi Ödön Róbert
ingatlanértékelő szakértő