

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2019. április 11-i ülésére**

**Tárgy:** Lajosmizse külterületén elhelyezkedő, 057/1 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

**Az előterjesztést készítette:**

Dr. Mátyus Béla  
jegyzői iroda

**Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:**

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság  
Mezőgazdasági Bizottság

**Törvényességi ellenőrzésre megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska  
aljegyző

Dr. Balogh László s.k.  
jegyző

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2019. április 11-i ülésére**

**Tárgy:** Lajosmizse külterületén elhelyezkedő, 057/1 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

**Iktatószám: LMKOH/1264-3/2019.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Lajosmizse Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a Lajosmizse külterületén elhelyezkedő, 057/1 helyrajzi szám alatti „*kivett út*” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: út). A tárgyi úttal szomszédos, 056/34 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, Drabant Béla Sándor azzal a kérelemmel fordult Lajosmizse Város Önkormányzatához, hogy telekalakítási eljárás lefolytatását követően szeretne a Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. ( I. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Hész) által közlekedési célra kijelölt 057/1 helyrajzi szám alatti útból 778 m<sup>2</sup> területrészt a 056/34 helyrajzi számú ingatlanához csatolni, mivel a tárgyi ingatlanrész magántulajdonba kerülése más ingatlanok megközelítését nem akadályozza. Az érintett ingatlanszakasszal határos területek a következők: 056/34 és a 058/28 hrsz.-ú ingatlan. Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanrészrel másik tulajdonos ingatlanja is határos, így az érintett tulajdonost nyilatkoztatni kellett az érintett ingatlanra vonatkozó vételi szándékáról. A nyilatkozattételre felhívtuk az érintetteket azzal, hogy a levél kézhezvételétől számított 15 napon belül tegyék meg nyilatkozataikat vételi szándékukról. Amennyiben ezen határidőn belül érdemi válasz nem érkezik, tartózkodásukat jogszerű hallgatással történő beleegyezésnek tekintjük. Az érintettek részéről határidőn belül nyilatkozat nem érkezett.

A jelen előterjesztésem 1. mellékletét képező – a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala Földmérési és Földügyi Osztály által 2018. június 25. napján záradékolt – 56/2018 munkaszámú vázrajz alapján a lajosmizsei 056/34 helyrajzi számú ingatlan közútkapcsolata továbbra is megfelelően biztosított tekintettel arra, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 057/1 helyrajzi szám alatti út egy rövid „zsákutca” részének érintett ingatlanhoz kapcsolása nem érinti a kivett út fő nyomvonalát, az értékesítésre nem kerül.

A jelen telekalakítás során a 057/1 hrsz.-ú ingatlan területe 778 m<sup>2</sup>-el csökkenne, a Kérelmező 056/34 hrsz.-ú ingatlanának területe ugyanennyivel növekedne, míg az Önkormányzatnak a továbbra is kizárólagos tulajdonában álló 057/1 helyrajzi szám alatti fő nyomvonalú út területe nem változna. Az út érintett szakaszának kialakításával kapcsolatban felmerült valamennyi költség Drabant Béla Sándort terheli.

A Hész a tárgyi utat körülvéő területet általános mezőgazdasági övezetbe sorolja, azonban tárgyi út a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Törvény) hatálya

alá tartozik, erre tekintettel a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályának állásfoglalása vált szükségessé, amelyhez a BK/UO/776-1/2018. számú állásfoglalása alapján a telekalakításhoz hozzájáruló engedélyét adta.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. §-a alapján a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és -egyebek mellett- amelyet az Nvtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít. A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak egyebek mellett a helyi közutak és műtárgyaik. Erre tekintettel az Önkormányzatunk törzsvagyonának részét képezi a tárgyi út. Amennyiben azonban a Képviselő-testület hozzájárul a jelen előterjesztésem szerinti telekalakításhoz, és a tárgyi telekalakításról a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság jogerősen dönt, úgy a lajosmizsei 057/1 helyrajzi szám alatti „kivett út” 778 m<sup>2</sup>-nyi része az út jellegét teljesen elveszíti, azaz kikerül a törzsvagyonból és erre tekintettel üzleti vagyonnak minősül.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Erre tekintettel amennyiben a tárgyi ingatlan telekalakításáról a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság jogerősen dönt, úgy Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján az alábbiak szerint kell eljárni. A Vagyonrendelet 5. § (3) bekezdése alapján saját hatáskörben döntök az 1 millió forintot el nem érő értékű, üzleti vagyonba tartozó vagyonelemek értékesítésre kijelöléséről. A vagyonrendelet 5. § (3) bekezdés c) pontja alapján az 1 millió forintot értéket el nem érő vagyontárgy nyilvános árverés nélkül értékesíthető telek-kiegészítésként történő értékesítés esetén.

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján Szilágyi Ödön ingatlanszakértő elkészítette – amely jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi - a lajosmizsei 057/1 hrsz.-ú ingatlan 778 m<sup>2</sup>-nyi részére vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt, mely alapján a tárgyi ingatlanrész értéke 233.400 forint.

Ugyanakkor a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása).

Erre tekintettel tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala Földmérési és Földügyi Osztálya a 2018. szeptember 28. napján 800326/8/2018. iktatószámú határozatában engedélyezi a telekalakítást.

**A fent írtak alapján javaslom Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a mellékelt 56/2018. munkaszámú vázrajz szerinti telekalakításhoz, és ezzel egyidejűleg hatalmazzon fel a vázrajz aláírására.**

**Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek döntsön a Lajosmizse, külterület 057/1 helyrajzi szám alatti, 778 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett út” megnevezésű ingatlanrész vonatkozásában az út megszüntetés érdekében az ingatlanrész üzleti vagyonba kerüléséről.**

A tárgyi ingatlan tulajdonjogát átruházni az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján csak természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, azonban ezt a rendelkezést nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerinti értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén. Ezen értékhatár 25 millió forint Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja alapján, amely kimondja, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket képez.

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek az alábbi határozat-tervezetek elfogadását.

## I.

### Határozat-tervezet

**...../2019. (...) ÖH.**

**Lajosmizse külterületén elhelyezkedő, 057/1 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala, az 56/2018. munkaszámú változási vázrajz szerinti telekalakításhoz hozzájárulás**

### Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul az előterjesztés 1. mellékletét képező 56/2018 munkaszámú változási vázrajz szerinti telekalakításhoz, mely összhangban van a Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I. 23.) önkormányzati rendelettel, azáltal, hogy a lajosmizsei 057/1 helyrajzi szám alatti inglant körülvevő területet általános mezőgazdasági övezetbe sorolja, azzal, hogy az útmegszüntetési eljárással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget Drabant Béla Sándor 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 189/A. szám alatti lakos visel.
2. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az érintett ingatlanrész értékesítése érdekében az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, 057/1 helyrajzi számú ingatlannak az előterjesztés mellékletében csatolt vázrajz szerinti részét forgalomképessé nyilvánítja.
3. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert az előterjesztés mellékletét képező 56/2018 munkaszámú változási

vázrajz aláírására, továbbá a jelen határozat végrehajtása érdekében szükséges további intézkedések, valamint nyilatkozatok megtételére.

**Felelős:** Képviselő-testület  
**Határidő:** 2019. április 11.

## II. Határozat-tervezet

...../2019. (...) ÖH.

**A Lajosmizse külterületén elhelyezkedő, 057/1 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala, a 778 m<sup>2</sup> ingatlanrész értékesítésre kijelölésének tudomásul vétele**

### Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy a Lajosmizse 057/1 helyrajzi szám alatti, kivett út megnevezésű ingatlan, előterjesztés mellékletét képező 56/2018 munkaszámú változási vázrajz szerinti 778 m<sup>2</sup>-részének 056/34 hrsz-ú ingatlannal történő telekegyesítést eredményező telekalakításának jogerőre emelkedése feltételével, a lajosmizsei 057/1 helyrajzi szám alatti, kivett út megnevezésű ingatlan, előterjesztés mellékletét képező 56/2018 munkaszámú változási vázrajz szerinti 778 m<sup>2</sup>-részének értékesítésre kijelölését, és az ingatlan-adásvételi szerződés Basky András polgármester általi aláírását.

**Felelős:** Képviselő-testület  
**Határidő:** 2019. április 11.

Lajosmizse, 2019. március 25.

Basky András sk.  
polgármester

Előterjesztés 1. melléklete

**Kálmán János**  
Földmérőmérnök  
Kecskemét Énekes u.68.  
A munkát végző neve

**LAJOSMIZSE**  
külterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ 1072 /2018

Munkaszám: 56 /2018

16 / 896 / 2018

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 056/34, 057/1 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1:2000

Címkoordináták: Y X  
056/34 1 690937 184571  
2 690941 184550  
3 690922 184555  
4 690935 184526  
5 690926 184493

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot							Szolgalmi és egyéb jogok				
Helyrajzi szám	alrészlet		min. o	Terület		AK	Helyrajzi szám	alrészlet		min. o	Terület		AK					
	jel	műv.ág		ha	m <sup>2</sup>			jel	műv.ág		ha	m <sup>2</sup>						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
056/34	a	Kivett, tanya levegő szántó	2	4932	40.47	056/34	a	Kivett, tanya levegő szántó	2	5710	40.83	056/34	a	Kivett, tanya levegő szántó	2	5710	40.83	Elektromos vezeték Jogosult: NKM Áramhálózati Kft. 117 m2 (30897/2013/2014)
			3	5755	6.87				3	5755	7.22				3	5755	7.22	
			1	3697	33.60				1	3990	34.16				1	3990	34.16	
			3	1731	30.62				3	1843	30.91				3	1843	30.91	
			4	1108	1.93				4	1199	2.09				4	1199	2.09	
057/1	d	Kivett, vízállás	1	858	1.05	057/1	d	Kivett, vízállás	1	948	1.16	057/1	d	Kivett, út	1	1336	1.16	
			4	1077					4	1336					4	1336		
			2	3930					2	3152					2	3152		
057/1	Kivett, út		2	8862	40.47	057/1	Kivett, út		2	8862	44.38	057/1	Kivett, út	2	8862	44.38		

A változás ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Kecskemét 2018. június 20.

Készítő: Kálmán János

Földmérő ig száma: 2771/2007

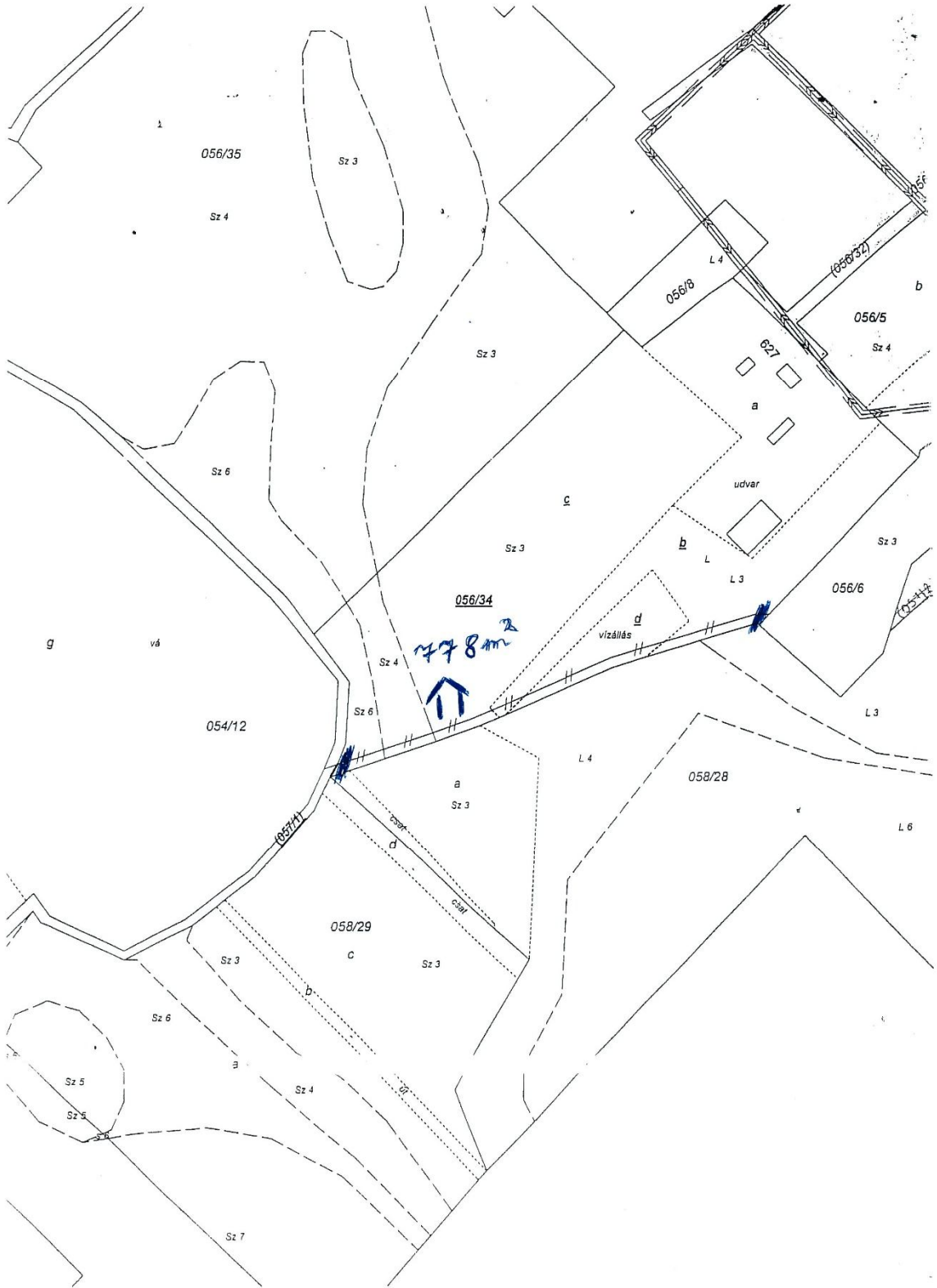
Minőséget tanúsító:

10501/3/2018  
A művelési ágak minőségi osztályok és a földminősítési mintatermek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

2018 06 hó 25 nap

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

2018 2018. június 12



# **VAGYONÉRTÉKELÉS**

**LAJOSMIZSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**KÜLTERÜLETI FÖLDÚT**

**057/1** hrsz-ú ingatlan egy része

- kivett út -



## *Tartalomjegyzék*

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

*Melléklet:* 1 db változási vázrajz

## ***I. A MEGBÍZÁS TÁRGYA***

### ***Lajosmizse Város Önkormányzata***

***Lajosmizse, Városház tér 1.*** megbízása alapján készítettem el a lajosmizsei ***057/1*** helyrajzi számon bejegyzett, külterületi „kivett út” elnevezésű ingatlan azon 778 m<sup>2</sup>-es részének értékbecslését, mely Kálmán János által készített 16890/2018. záradékszámú változási vázrajza alapján a 056/34 hrsz-ú ingatlanhoz lesz csatolva.

## ***II. ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK, MÓDSZEREK***

Az vagyonértékelés helyszíni szemrevételezéssel kezdődött. 2019. január 14-én megtekintettem az ingatlant és környezetét.

A vagyonérték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan állapotát és a közigazgatási területen 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, Mizse külterület
Az ingatlan helye:	külterület
Helyrajzi száma:	057/1
Megnevezése:	kivett út
Beépítettség:	0 %
Tulajdonos:	Lajosmizse Város Önkormányzata

## ***V. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE***

### ***Külterületi burkolat nélküli út. ( földút )***

Az ingatlanrész Lajosmizse város külterületén, a város központjától kb. 2,5 km-re helyezkedik el.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrész területe 778 m<sup>2</sup>, mely közforgalmi célra megfelelő nagyság.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrészen nyomvonalas közművezetékek nincsenek.

Az ingatlanrész m<sup>2</sup> árát, a helyi ingatlanárak és az Önkormányzat vagyonkataszterének figyelembevételével 300.- Ft/m<sup>2</sup> árban határoztam meg.

$$778 \text{ m}^2 \times 300.-\text{Ft/m}^2 = 233.400.-\text{Ft}$$

**Fentiek alapján az ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értéke: 233.400.-Ft, azaz Kettőszázharminchárromezer-négyszáz forint.**

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

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

Lajosmizse, 2019. január 17.



Szilágyi Ödön Róbert  
ingatlanértékelő szakértő