

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2017. február 17-i ülésére**

**Tárgy:** A Lajosmizse belterületén elhelyezkedő, Bartók Béla út és a vasút kereszteződésben található 1591/4 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

**Az előterjesztést készítette:**

dr. Tóth Andrea  
jegyzői irodavezető  
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**  
**2017. február 17-i ülésére**

**Tárgy:** A Lajosmizse belterületén elhelyezkedő, Bartók Béla út és a vasút kereszteződésében található 1591/4 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

**Iktatószám: LMKOH/496/3/2017.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Lajosmizse Város Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Lajosmizse belterület 1630/2 hrsz. alatt bejegyzett, kivett közterület megnevezésű, 7621 m<sup>2</sup> területű, 6050 Lajosmizse, Bartók Béla utcai ingatlan, valamint a 1590 hrsz-ú, 1198 m<sup>2</sup> területű ingatlan. Önkormányzatunk telekalakítást kezdeményezett a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Földmérési és Földügyi Osztályánál, mely érintette a Lajosmizse belterületén elhelyezkedő, Bartók Béla út és a vasút kereszteződésében található telekalakítás előtti 1591/1 hrsz-ú ingatlant. A telekalakítási engedélyezési eljárás során a Kecskeméti Járási Hivatal Földmérési és Földügyi Osztálya 2016. március 09. napján kelt, 800072/9/2016. határozatával a telekalakítást engedélyezte, mely határozat 2016. április 11. napján jogerőre emelkedett. A telekalakítás egyebek mellett az alábbiakra vonatkozott. A Lajosmizse 1591/1 hrsz-ú ingatlan megszűnik azáltal, hogy abból kialakul a Lajosmizse 1591/3 hrsz-ú, kivett lakóház udvar megnevezésű 1638 m<sup>2</sup> területű ingatlan, valamint kialakul a Lajosmizse 1591/4 hrsz-ú, kivett út megnevezésű, 362 m<sup>2</sup> területű ingatlan, továbbá 123 m<sup>2</sup> terület átcsatolásra kerül a Lajosmizse belterület 1630/2 hrsz-ú ingatlan területéhez. A tárgyi telekalakítással kapcsolatos ingyenes ingatlan tulajdonszerzésről a Képviselő-testületet az LMKOH/6751/2/2016. ügyiratszámú, „tájékoztató az Önkormányzat számára ellenérték nélkül felajánlott vagyon elfogadásáról” tárgyú megkeresésében tájékoztattam. A Bartók Béla utca felőli telekrészek esetében a több évtizedes közterület-használat miatt kártalanítási igény nem merülhetett fel, azok ingyenes átadásáról született megállapodás. A jelen előterjesztéssel érintett teleknek is a Bartók Béla út felé eső telekrésze a korábbi tájékoztatómban foglaltak szerint rendeződött; jelen előterjesztés a vasút felé eső, jelenleg kerítéssel kerítetten a telekhez tartozó területrészt érinti.

A Bartók Béla út és a vasút kereszteződésének kialakítása érdekében Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. ( I. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Hész) **a Lajosmizse 1591/4 hrsz-ú, kivett út megnevezésű, 362 m<sup>2</sup> területű ingatlant** (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) közlekedési célra jelöli ki, melyen épület nem található. A tárgyi ingatlan tulajdonosa, valamint a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja 2015. július 7. napján kezdeményezte az ingatlan Önkormányzatunk által, 7.600.000 forintos vételáron történő megvásárlását.

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 2020. július 07. napjától kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

A rendezési terv a vasúti kereszteződés, az arra való ráfordulás helyigénye – ami szilárd burkolattal való kiépítésnél a közlekedési szabályok miatt nagyobb – és a mögötte lévő telek vonalvezetése miatt szabályozta közlekedési célra kijelölt területként a tárgyi ingatlant. Továbbá a Bartók Béla út és a vasút kereszteződésének 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 724.000 forint.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, amennyiben az ingatlan tulajdonosa, valamint a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja a vételi ajánlatot elfogadja, úgy döntsön a tárgyi ingatlan 724.000 forintos vételáron történő megvásárlásáról. A vételárból a tulajdonos 434.400 forint, míg a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultját 289.600 forint illetné meg.

Ebben az esetben szükséges továbbá a tárgyi ingatlan telekhatárán meglévő kerítés áthelyezésének költségével is kalkulálni, mely körülbelül 500.000 forintot tesz ki. A kerítés áthelyezése történhet úgy, hogy az eladó, továbbá a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja vállalja annak elvégzését, melyre egy összegben 500.000 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.

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos minden költség betervezésre kerül a 2017. 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 lejegyezhető 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 rendeltetészerű 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 telekalakítási vázrajzot.

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

### **Határozat-tervezet**

**...../2017. (...) ÖH.**

**A Lajosmizse belterületén elhelyezkedő, Bartók Béla út és a vasút kereszteződésében található 1591/4 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala**

### **Határozat**

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy vételi ajánlatot tesz a Lajosmizse 1591/4 hrsz-ú, kivett út megnevezésű, 362 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 724.000 forintban határozza meg azzal, hogy a vételi ajánlat alapján a vételárból a tulajdonost 434.400 forint, míg a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultját 289.600 forint illetné 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 eladó, továbbá a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja vállalja annak elvégzését, melyre egy összegben 500.000 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.
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 tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges további intézkedések, valamint nyilatkozatok megtételére.
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:** 2017. február 17.

Lajosmizse, 2017. január 27.

Basky András sk.  
polgármester

Munkaszám: 4 /2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

16.11.2016

a 1591/1, 1592, 1593, 1596, 1630/2 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1:1000

Cimkoordináták:	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X					
1591/3 hrsz:	1	688134	186642	1592 hrsz:	1	688105	186599	1593 hrsz:	1	688100	186590	1596 hrsz:	1	688055	186521
	2	688166	186620		2	688130	186585		2	688115	186570		2	688060	186520
	3	688147	186636		3	688153	186578								
	4	688146	186627												
	5	688172	186609												

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot							Szolgalmi és egyéb jogok	
Helyrajzi szám	alrészlet		Terület	AK	Helyrajzi szám	alrészlet		Terület	AK	Helyrajzi szám	alrészlet		Terület		AK
	jel	műv.ág				ha	m <sup>2</sup>				jel	műv.ág			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1591/1		Kivett, lh. udvar		2123		1591/3		Kivett, lh. udvar		1638					
1592		Kivett, lh. udvar		1911		1591/4		Kivett, lh. udvar -3 gazd.ép. Kivett, út		362					
1593		Kivett, lh. udvar		1382		1592		Kivett, lh. udvar Gazd.ép.		1828					
1596		Kivett, lh. udvar		1453		1593		Kivett, lh. udvar		1339					
1630/2		Kivett, közterület		7621		1596		Kivett, lh. udvar		1385					
			1	4490		1630/2		Kivett, közterület		7938					
											1	4490			

Elektromos vezeték  
Jogosult: EDF-DÉMÁSZ  
16 m<sup>2</sup> (59309/2011)

Jogosult: EDF-DÉMÁSZ  
1811 m<sup>2</sup> (59261/2011)  
74 m<sup>2</sup> (59764/2011)  
9 m<sup>2</sup> (59309/2011)

A változás ábrázolása akaratumknak megfelelően történt:

Kecskemét 2016. január 5.

Készítő: Kálmán János

Földmérő ig. száma: 2771/2007

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

Vinóséget tanúsító: Kálmán János

KÁLMÁN JÁNOS  
földmérőmérnök  
KISADÓZÓ

Ing.rend.min.szám: 0718/1990  
6000 Kecskemét, Búzavirág u. 8.  
Adószám: 43987892-1-23



nap  
záróadó  
Monoring rendm. sz.  
IRMSZ: 1978/2006

