

ELŐTERJESZTÉS

**Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2018. március 8-i ülésére**

Tárgy: Alsólajos, 0129/2 és 0132 helyrajzi számú utakat érintő területváltozások

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
főépítész

Tárgyalásra és véleményezésre megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Mezőgazdasági Bizottság

**Törvényességi ellenőrzésre
megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. március 8-i ülésére

Tárgy: Alsólajos, 0129/2 és 0132 helyrajzi számú utakat érintő területváltozások

Ikt.sz: LMKOH/279/7/2018.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az egykori Mizsei Major (Vörös Csillag TSz) területe a közelmúltban gazdát cserélt és az új tulajdonos birtokba kerülésével felszínre kerültek a major területét érintő, megközelítő utak vonalvezetésének zavarai. A térségben van olyan önkormányzati tulajdonú út, ami bevezet a majorba, de utána nincs folytatása **I. probléma**. A major mögötti önkormányzati tulajdonú közút (ún. Kollár Vendel dűlő) nyilvántartott területe pedig a major mögött térkép szerint 12 cm-re (!) összeszűkül **II. probléma**. Ez utóbbit a földhivatal sajnos nem tekinti térképezési hiba kiigazítással általa korrigálhatónak.

A tulajdonjogi és birtokhatár problémákat, az utak használhatóságát, illetve az ingatlanok megközelíthetőségét egy több fordulós tárgyalássorozaton sikerült kialakítani, amelynek során néhány kisebb területrész tulajdonjogának a cseréjével az ingatlanjogi problémák véglegesen megoldhatók.

A megoldásnak két része van: **I.** a major átjárhatatlansága miatt feleslegessé váló útszakasz elidegenítése (0132 hrsz 0130/10 hrsz-hoz csatolandó része, megszűnő útszakasz); **II.** a beszűkülő dűlőút melletti területszerzés (kialakuló 0130/17 hrsz). A változásokat az előterjesztés mellékleteként csatolt, záradékolt változási vázrajz ábrázolja.

I. A 0132 hrsz-ú út egy nyúlványa bevezet a major felé, de ott nincs közterületként folytatása, ezért az a 0130/10 hrsz-ba olvasható (ami a változás után 0130/16 hrsz lesz, a 0130/10 hrsz kiegészítéseként).

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.

A területrész az út jellegét elveszíti. A telekalakításban utügyi szakhatóságként közreműködő Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztálya BK/UO/1037/1/2017 számú állásfoglalása 2. pontjában megállapította, hogy út (építési vagy) megszüntetési eljárásra nincs szükség: „*A becsatolt dokumentumok alapján megállapítom, hogy jelen eljárással összefüggésben – az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó – építési engedély köteles beavatkozás nem történik.*”

Lajosmizse Önkormányzata Képviselő-testületének *Az önkormányzat vagyonáról* szóló 13/2012. (IV.27.) Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyrendelet) 2. § (4) bekezdése értelmében „*Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona - a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott vagyonelemeken kívül - azok az utak, amiket Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló rendelete nem közlekedési célú közterületként határoz meg.*”. A terület mezőgazdasági és egészségügyi erdő övezetben van, az idézett jogszabályhelynek megfelel, a vagyonelem korlátozottan forgalomképes. Ennek forgalomképes vagyonná történő átminősítéséről a Vagyrendelet 2. § (6) bekezdés értelmében kell döntést hozni (I. határozat-tervezet).

A forgalomképesé minősített, megszűnő útszakasz a Vagyrendelet 5.§ (3) bekezdés c) pontjában szabályozottak szerint értékesíthető.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Vagyrendelet 7. § (2) bekezdése alapján Önkormányzatunk elkészítette a tárgyi ingatlanrészre vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt, mely alapján az ingatlanrész forgalmi értéke 50.000.- Ft. Az 1 millió Ft értékhatár alatti

vagyontárgy polgármesteri hatáskörben értékesíthető, mivel a telek-kiegészítésről, illetve ingatlanrész cseréjéről van szó. Az elidegenítendő telekterület mérete: 333 m².

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, - Lajosmizse Város Önkormányzata esetében 1 millió forint 20%-át - el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

II. A 0130/17 hrsz-ú ingatlan területszerzéséhez szükséges előzetes hatósági eljárásokat lefolytattuk. Elkészült a szükséges földmérési vázrajz, a termőföld műs célú hasznosításához 10.069/4/2018 számon, az érintett erdő termelésből kivonásához BK-05/ERD/00677-5/2018 számon megszereztük az engedélyeket (a térkép szerint a beszűkült földút tényleges nyomvonala a nyilvántartás szerint részben legelő, részben erdő volt).

A területszerzésnél a 0130/9 hrsz-ú ingatlanból 191 m²-t kell megvenni és a természetben a 0129/2 hrsz-ú úthoz – Kollár Vendel dűlő – csatolni, a 0130/10 hrsz-ú ingatlanból 34 m²-t („a” alrészlet) + 88 m²-t („b” alrészlet), összesen 122 m²-t kell a természetben a 0129/2 hrsz-ú úthoz csatolni.

A 0132 hrsz-ú út 333 m²-es nyúlványának a beolvasztásával (eladásával) szemben ebből a 0130/10 hrsz-ú telekből csak 122 m² terület megvásárlása szükséges, tehát az ügylet részben csere, részben adás-vétel (eladás) lesz.

A telekalakítási engedélyt 800092/2/2018 számon megkaptuk. Az előkészített területcserék ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a Képviselő-testület felhatalmazó döntésére van szükség.

Az eljárások során felmerült költségeket részben Önkormányzatunk fizette, részben a közreműködő ügyfelek részéről elismert költségként kerül elszámolásra a szerződésben. Az ingatlan-forgalmi szakértő értébecslése alapján a területrészek 150 Ft/m² áron kerülnének értékesítésre, melyet a felek kölcsönösen elfogadtak. A rendezés összes várható költsége: 270-300.000.- Ft lesz. Javaslatom szerint a költségek 2/3 részét viselje az Önkormányzat, 1/3 rész költségviselője a 0130/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa legyen, mivel a 0132 hrsz-ú út alakításához az ő érdeke fűződik, ami az egész beavatkozás 1/3-át jelenti. A költség fedezetét a 2018 évi költségvetés tartalmazza.

A telekalakítást követően a 0129/2 hrsz-ú út (Kollár Vendel dűlő) szélessége a beavatkozás helyén is – a többi szakaszához hasonlóan – 6,0 m szélességű lesz a nyilvántartás szerint.

A majoron átvezető út kiváltására a kertészet munkatársai tavaly fakivágással és bozótirtással növelték a hátsó kerülőút szélességét, illetve kiterőket létesítettek; ezen kívül pedig egyengetés történt az utak érintett szakaszain.

A vázrajzon látható 0132 hrsz-ú út jelenleg még nincs összeköttetésben a közúthálózat többi elemével, ezt egy következő telekalakítás során lehet, kell megteremtteni, az előzetes egyeztetések szerint a 0130/11 hrsz-ú ingatlan bevonásával.

Fentiek alapján az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem T. Képviselő-testület elé:

I. Határozat-tervezet

...../2018.(.....) ÖH.

Megszűnő útszakasz átminősítése forgalomképes vagyonná

Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés mellékletét képező, záradékolt változási vázrajzon ábrázolt telekalakítás során a 0132 helyrajzi számú földrészletből a 0130/10 helyrajzi számú földrészlethez csatolandó, megszűnő útszakaszt forgalomképes vagyonná minősíti át.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2018. március 8.

II. Határozat-tervezet

...../2018.(.....) ÖH.

Alsólajos, 0129/2 és 0132 helyrajzi számú utakat érintő területváltozásokkal kapcsolatos felhatalmazás

Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul az előterjesztés mellékletét képező 16/1746/2017 számon záradékolt 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 0130/9, 0130/10 és 0132 helyrajzi szám alatti ingatlanokat általános mezőgazdasági, illetve egészségügyi erdő övezetbe sorolja.
2. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert arra, hogy az 1. pont szerinti változási vázrajzot; a kialakuló 0130/17 hrsz. ingatlan megvásárlására, és a 0132 hrsz-ú ingatlan 333 m²-es területrésze tekintetében adásvétellel vegyes csere, visszterhes vagyónáruházás, illetve telekalakításra vonatkozó szerződést aláírja; valamint további, jelen határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megtegye, iratokat aláírjon.
3. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 1. pont szerinti hozzájárulását azzal adja meg, hogy a telekalakítás költségeit (földmérés, telekalakítási eljárás, ingatlan-nyilvántartási átvezetés, stb.) az önkormányzat 2/3 részben viseli, maximum 300.000 Ft összegben, melynek fedezetét Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2018 évi költségvetési rendeletről szóló 6/2018. (II. 09.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 9. sora terhére biztosítja.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2018. március 8.

Lajosmizse, 2018. március 7.

Basky András sk.
polgármester

