 **HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/5947-3/2020.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2020. június 29-ei nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Polgár Zsolt és társai kérelme út kijelöléssel érintett ingatlana megvásárlására

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  dr. Keserű Klaudia jogász

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tisztelt Képviselő-testület!

Polgár Zsolt, Polgárné Fitus Ivett, Vida Dezsőné, Szántó Ferenc, Szántó Ákos, Papp Attiláné, Kovács Lóránt János, Sipos Istvánné és Pál Attila Györgyné mint ingatlantulajdonosok meghatalmazása alapján dr. Fábián Ildikó ügyvéd kereste meg Hévíz Város Önkormányzatot. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Hévíz (belterület) 863. hrsz-ú ingatlan „lakóház, udvar,gazdasági épület” megjelölésű, 1124 m² térmértékű ingatlan. Az ingatlan fent nevezettek osztatlan közös tulajdonát képezi. Leírta, hogy a Széchenyi utca 2018. évi felújításához kapcsolódóan sem valósult meg az ingatlan jelenlegi besorolás szerinti felhasználása, a szabályozási tervben ezreplő fejlesztési elképzelés nem valósult meg, azonban a terv módosítása sem valósult meg. A jogi képviselő levelében foglaltak szerint több évi hasznosítási lehetőséget vonta ez meg tőlük. Ez, továbbá az állagromlás és az elmaradt haszon jelentős kárt okozott a tulajdonosoknak.

Kérte a tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a város tényleges, jelenleti fejlesztési tervei érinti-e az ingatlant vagy sem. Amennyiben nem, úgy kérte az ingatlan visszasorolását a szomszédos ingatlanokkal egyező lakóövezetbe. Amennyiben viszont számol a város az ingatlan hasznosításával, úgy - a városközponti elhelyezkedésére figyelemmel - 40.000.000.- Forint vételáron kínálta eladásra a teljes ingatlant.



Az ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához, és milyen feltételek mellett alkalmas. Fel kell tárni a továbbhasznosítás lehetőségeit és a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelete szerint jelenleg az ingatlan területén út kialakítása - a Martinovics Ignác utca megnyitása a Széchenyi utca felől - lett tervezve.



Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a vagyongazdálkodásról szóló 22/2014. (IV. 29.) önkormányzati rendelete szabályozza a felajánlott vagyonnal kapcsolatos eljárást. A 7. § (1) bekezdése szerint a vagyon tulajdonjogának ingyenes vagy kedvezményes megszerzéséről, felajánlás elfogadásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Az ingatlan megvásárlása esetén a vételár kifizetésén kívül számolni kell a következő költségekkel:

* értékbecslés díja (kb. 60-70.000.- Forint)
* ügyvédi díj (állandó megbízási szerződése van az Önkormányzatnak a dr. Farkas Ügyvédi Irodával)
* földhivatali bejegyzési illeték
* megvásárolt ingatlan földmérő általi kitűzése (pontos telekviszonyok, telekhatárok meghatározása céljából)
* amennyiben a területen megvalósul az útkialakítás, a meglévő épületeket el kell bontani, az ingatnanon húzódó közművek áthelyezését meg kell terveztetni, engedélyeztetni, és azokat áthelyezni, és az utat ki kell alakítani (150-200 millió Forint).

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a következőket mondja ki:*

*30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.*

*(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 kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.*

Tehát amennyiben helyi építési szabályzat korlátozza közérdekű cél miatt valamely ingatlan használatát, hasznosítását, és nem jön létre a kérelem ellenére az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás, akkor kérheti az ingatlan tulajdonosa a terület kisajátítását.

Fentiekre tekintettel az Önkormányzati Főépítész megvizsgálta, hogy feltétlenül szükséges-e a város fejlesztése érdekében a korlátozás fenntartása. Karsádi György főépítész egyeztetett Dr. Kovács Péter településtervezővel és Tászler László közlekedés tervezővel. Az idevonatkozó előírások és szabványok szerint zsákutca 200 méter hosszúságban tervezhető. Tehát jelen esetben a Martinovics utca hossza 185 méter, kevesebb mint a szabványban előírt utca hossz. Ennek a jelenlegi helyzet teljesen megfelel, mert az elmúlt több mint 15 évben semmi közlekedési  probléma nem merült fel (pedig ebben az időszakban épült fel 5 db OTP többlakásos társasház  és utána 9 db többlakásos társasház).

Tehát: nincs szükség a Martinovics utca jelenlegi  állapotának megváltoztatására, a Szabályozási tervről törölhető a tervezett Széchenyi utca felé  való kikötés.

Ennek megfelelően inkább javaslom a szabályozási terv módosítását tekintettel arra is, hogy az Önkormányzat költségvetésében nem áll jelenleg rendelkezésre a fedezet ilyen mértékű ingatlanfejlesztésre és vásárlásra.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek! A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalva Polgár Zsolt, Polgárné Fitus Ivett, Vida Dezsőné, Szántó Ferenc, Szántó Ákos, Papp Attiláné, Kovács Lóránt János, Sipos Istvánné és Pál Attila Györgyné tulajdonosok által a tulajdonukat képező Hévíz (belterület) 863. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó kezdeményezést, nyilatkozik, hogy az ingatlanon önkormányzati beruházást nem kíván megvalósítani, ezért az ingatlant érintő szerkezeti tervi és helyi építési szabályzat szerinti előírások módosítását (törlését) elindítja, az ingatlant a környező övezethez igazítva Vt-4-Z besorolásba kívánja helyezni.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntéséről, az övezeti besolás módosításáról és az eladásra vonatkozó nyilatkozat el nem fogadásáról az ingatlan-tulajdonosokat a meghatalmazott ügyvéd által értesítse.

|  |  |
| --- | --- |
| Felelős: Papp Gábor polgármester  Határidő: 2020. július 10. |  |

3. A Képviselő-testület elrendeli a Hévíz (belterület) 863. hrsz-ú ingatlanra a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási Terv határozat szerinti módosítását az eljárás megindítását a nevezett ingatlanra tervezett közlekedési célú övezeti megjelölés törlésére vonatkozóan.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Karsádi György önkormányzati főépítész

Határidő: 2020. július 10.

**4.**

**Melléklet**





**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| dr. Keserű Klaudia | jogász |  |  |
| Szintén László | pénzügyi ellenőrzés |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |