



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/53-1/2023.

Előterjesztés száma: **12/2023.**

ELŐTERJESZTÉS

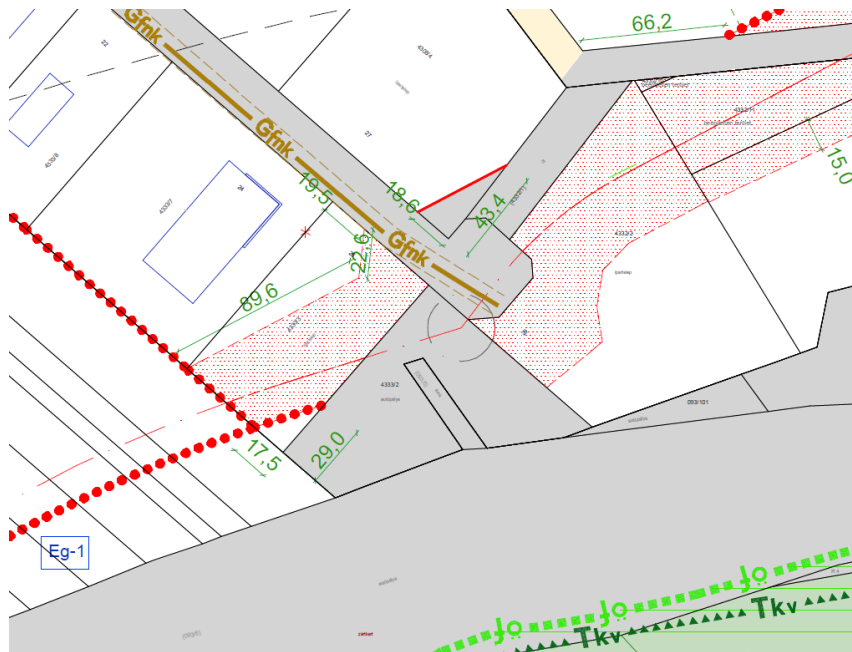
a Képviselő-testület 2023. január 26-i rendes ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés a Szada, 4333/3 hrsz. ingatlan eladási ajánlatáról	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Molnár Juhász Ivett vagyongazdálkodási ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	Dr. Babiczky Andrea ügyvéd – az Önkormányzat jogi képviselője	
Javasolt meghívott:	Kérelmező	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A 4333/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának jogi képviselője írásban megkereste Önkormányzatunkat, tárgyi ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében. (A H/2484/2022. ikt.sz. kérelem a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási ügyintézőjénél az irat-betekintési joggal rendelkezők számára megtekinthető.)

Kérelmében leírja, hogy az érintett (történetesen az *Önkormányzattól 2002-ben* vásárolt – s *akkor* csupán bányászolgalmi, továbbá gázközmű-vezetékjoggal terhelt) ingatlan hasznosítása és használata szerinte jelenleg nem lehetséges, mert az ingatlant (2018 óta!!) érinti egy jövőbeni elkerülő út (erről is szóló törvényben rögzített) *tervezett* nyomvonala:



Okkal vélelmezhető, hogy a közel 20 esztendeje tulajdonos azért kezdte sérelmezni az immár 5 éve hatályos törvényi rendelkezést, mert csupán akkor szembesült e sok éve fennálló hasznosítási korlátozással, amikor ingatlanát értékesíteni szeretne volna.

A tulajdonos jogi képviselője kéri, hogy a Polgármester:

a.) **gondoskodjon az ingatlant átszelő útvonalterv törléséről, nyilatkozzon az ingatlan beépíthetőségéről:**

- Ennek kapcsán már korábban, a 2021. július 15-i megbeszélésen szóban (később írásban is) tájékoztattuk a tulajdonost és annak jogi képviselőjét arról, hogy az útvonalterv törléséről nem tud az Önkormányzat intézkedni, mivel az elkerülő út jövőbeni magvalósítását a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **OTrT**) tartalmazza. A projektről annyit lehet tudni, hogy Az M3 és M31 autópályák gödöllői csomópontja és az M2 autótút, Dunakeszi/Észak (Göd/Dél) csomópontok közötti, 2*1 (később 2*2) sávós főúti kapcsolatának előkészítése a feladat, 2*1 sávós főúti leágazással az M3 autópályán 2020-ban átadott, Mogyoród/Nyugat (Hungaroring) teljesértékű csomópontba. Az "Y" alakú, új nyomvonalfejlesztés az érintett települések elkerülését is biztosítja.

A projekt keretében Tanulmányterv és KHT készül, illetve a környezetvédelmi engedélyeztetés jelenleg is zajlik.



b.) nyilatkozzon arról, hogy a levelében általa felajánlott **60.000.000,-Ft-os eladási árat az Önkormányzat (2022.II.12-től számított 90 napon belül) elfogadja-e vagy sem, azaz az Önkormányzat meg-, illetve visszavásárolja-e ekkora összegért a jelenlegi tulajdonosától a - hasznosíthatóságát tekintve időközben kockázatosá vált - ingatlant.**

- Ennek kapcsán fontos tudnivaló, hogy a terület egykor az Önkormányzat és egy Vállalkozás közös tulajdonában állt, az ingatlan 2002-ben 30 millió forintért cserélt gazdát, amelyből (a tulajdoni hányadaik alapján) az Önkormányzat 18.915 eFt-ot, tulajdonostársa pedig 11.085 eFt-ot kapott a Vevőtől.

(Ingatlanvásárlásokra egyébként 2023 évben összesen 100 millió Ft összeget irányoz elő Szada Nagyközség Önkormányzatának készülő költségvetése.)

c.) elutasítás esetén a Polgármester (!) nyilatkozzon arról, hogy a Szada 4333/3 hrsz-ú ingatlan közérdekű célból történő kisajátítása érdekében a kisajátítást megindítja-e vagy sem, mert ha a kisajátítási eljárás sem bizonyul járható útnak, úgy a tulajdonos, illetve jogi képviselője „kénytelen lenne” az Önkormányzattal szemben kártérítési igényt érvényesíteni...

- Az Önkormányzat jogi képviselőjével is egyeztetett álláspontunk szerint ha Képviselő-testület nem fogadja el a felajánlott vételárat - és nem indít (mindaddig fel sem merülő tartalmú!) közcélra történő kisajátítási eljárást sem - akkor sem érvényesíthető kártérítési igény az Önkormányzattal szemben, hiszen a területre nem a Helyi Építési Szabályzat rendelkezései miatt került rá az elkerülő út nyomvonala, hanem a OTrT szabályozza azt.

Ebből egyenesen következik, hogy az ingatlan használatának korlátozását sérelmezve sem Szada Nagyközség Önkormányzatával, hanem legfeljebb a Magyar Állammal szemben lehet a tulajdonosnak kártérítési igénnyel fellépnie.

Mindezekre tekintettel az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozzuk:

.../2023.(I.26.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2023. sz. előterjesztésben foglaltakra figyelemmel a Szada 4333/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát sem adásvétellel, sem kisajátítási eljárás útján nem kívánja megszerezni. E döntésről az Ajánlattevő Kérelmezőt írásban értesíteni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester