



S Z A D A N A G Y K Ö Z S É G P O L G Á R M E S T E R E  
2111 Szada, Dózsa György út 88.  
Tel.: 06-70-396-2801 • Fax: 28/503-066 • E-mail: polgarmester@szada.hu

Előterjesztés száma: **86/2021.**  
Iktatószám: H/1328-5/2021.

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2021. július 29-i rendkívüli ülésére

**A sürgősség indoka:** A Kérelmező a saját tulajdonában lévő ingatlan megoszthatósága és értékesíthetősége érdekében a Képviselő testület mielőbbi döntését kéri, önkormányzati tulajdonú terület részére történő visszaadásáról

**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú, Szada belterület 4570/1 helyrajzi számú ingatlan vételére irányuló kérelem elbírálása

**Előkészítette:** Szabóné Molnár Krisztina Műszaki osztályvezető

**Előterjesztő:** Pintér Lajos polgármester

**Az előterjesztést tárgyalja:** Pénzügyi Bizottság  
Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Az elfogadáshoz szükséges döntés típusa:** minősített többség

**Törvényességi szempontból megfelel:**

.....  
Dr. Finta Béla  
jegyző

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Sz.J. Kérelmező, gödöllői lakos (a továbbiakban: Tulajdonos) már korábban, 2020. augusztus 7-én, is kérelmet nyújtott be Önkormányzatunkhoz a Szada belterület 4570/1 helyrajzi szám alatti, 460 m<sup>2</sup> területű, kivett helyi közút művelési ágú, önkormányzati tulajdonú ingatlan részére történő átadását (értékesítését) kezdeményezve.

A Képviselő-Testület Z//123/2020. (X. 29.) KT határozatával döntött arról, hogy az adásvételt nem támogatja, az ingatlan adásvételével lehetővé váló további telekalakítást is elutasítja (mert nem szeretné a település lakosságának számát jelentősen növelni).

A Tulajdonos 2021. május 25-én ismét kérelemmel fordult a Polgármesterhez (amelyre június 11.-én elutasító választ kapott), majd 2021. július 20-án újabb kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, kérve, hogy a Képviselő-Testület tagjai tárgyalják újra kérését, mert vitatja azt, hogy az előző döntést megalapozó információk teljes körűen a döntéshozó Képviselő-testület birtokába kerültek volna – szerinte a kellő információk hiánya miatt utasította el a Képviselő-Testület kérését. Lehetőséget kértek a tények személyesen történő összefoglaló felvázolására a Képviselő-testület tagjai számára.

### 1.) Előzmények:

A Tulajdonos egykori tulajdonát képező Szada 052/77 hrsz.-ú, erdő művelésű ingatlan Szadán a Csapás utca és Kisfaludy utca sarkán helyezkedett el. Az ingatlanból annak belterületbe csatolást és telekalakítást követően alakultak ki a **4570/1**, 4571/2, 4571/3 és 4570/5 hrsz.-ú ingatlanok.

Az ingatlanon 2010-2020 között az alábbi változások történtek:

- Tulajdonos 2010-ben kérelmezte a 052/77 hrsz. alatti ingatlan erdő művelési ágának változtatását, tekintettel arra, hogy az ingatlan sarkát az Önkormányzat útként használta. A művelési ág megváltoztatásához az erdészeti hatóság előírása alapján szükséges volt ugyanakkora nagyságú erdő telepítése a településen belül. Az Önkormányzat erre a célra biztosította az önkormányzati tulajdonú 0119/100 hrsz. alatti ingatlant (Juliánus barát utca és Székely B. út közötti területet), amelyen Kérelmező a szükséges engedélyek birtokában megvalósította 0,53 ha csereerdő telepítését, valamint a művelési ág-változással párhuzamosan a 052/77 hrsz.-ú ingatlanból az Önkormányzat részére térítésmentesen átadott 1.242 m<sup>2</sup> területet út céljára. A csererdő a Szada Nova Kft. kezelésébe került. Az erdősítés költsége a tulajdonosok *nyilatkozata* alapján kb. 800.000 Ft volt.
- Tulajdonos első ízben 2014-ben kérelmezte a nevezett terület belterületbe csatolását. A Képviselő-testület 128/2015. (09.23.) számú határozatában kimondta, hogy településrendezési szerződés keretében – a vállalt feltételek teljesítése mellett – biztosítja a belterületbe csatolást. A vállalt feltétele volt (a NALAMI Kft. által 2014-ben készített, többször módosított csapadékvíz-elvezetési terv alapján) a csapadékvíz elvezetés kivitelezési költségeiből 50% átvállalása, és az Önkormányzat számlájára történő előzetes átutalása. Az árajánlat teljes költsége 1.290.003,- Ft volt, amelyből a Tulajdonos 2015.10.22-én 650.000,-Ft-ot átutalt az Önkormányzat számlájára az Önkormányzat bankkivonata, valamint a 2016.01.14-én létrejött településrendezési szerződés alapján. Az ingatlan belterületbe csatolásáról a Képviselő-testület 3/2016 (I.29.) sz. önkormányzati rendeletében döntött, azonban a csapadékvíz elvezetési beruházás ez idáig (2020. október 18.) nem valósult meg. A belterületbe csatolás 2016-ban megtörtént, az új hrsz. **Szada 4570** lett.

- 2016. június 20-án kelt, az Önkormányzat és a Tulajdonos, valamint házastársa között létrejött, megosztásról és tulajdonjog átadásról szóló megállapodás alapján a Szada 4570 hrsz.-ú ingatlanból megosztással az alábbi ingatlanok keletkeztek.

Hrsz.	megnevezés	méret (m2)	tulajdonos
4570/1	kivett, helyi közút	460	Szada Község Önkormányzata
4570/2	kivett, beépítetlen terület	1795	SZ.J. Tulajdonos és házastársa
4570/3	kivett, beépítetlen terület	2586	SZ.J. Tulajdonos és házastársa
4570/4	kivett, helyi közút	401	Szada Község Önkormányzata

- **A Tulajdonos 2020. augusztus 7-én kérelmezte az Önkormányzattól a Szada 4570/1 hrsz.-ú, 460 m<sup>2</sup> méretű terület részükre történő visszaadását, mert a tulajdonában maradt 4570/3 hrsz.-ú ingatlan további megosztását a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv nem teszi lehetővé (az ugyanis a minimális telekméretet 1.500 m<sup>2</sup>-ben határozza meg).**
- A 4570/2 hrsz.-ú ingatlan közben beépült, kerítés is létesült, tehát az újabb telekalakításba nem vonható be, azonban a 4570/2 és 4570/3 hrsz.-ú ingatlanok együttes területe sem érte el 4.500 m<sup>2</sup>-t, és így nem lehetett volna 3 telket kialakítani.
- **A Tulajdonos jelezte továbbá, hogy a csapadékvíz elvezetésre általa befizetett 650.000,- Ft nem került felhasználásra, mert a beruházás nem valósult meg, ezért kérte a megjelölt összeg fejében a 4570/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan tulajdonába adását (csatolva kérelméhez az általa elkészített (!) értékbecslést, amely értékazonosságot mutatott. A visszaadni kért ingatlan területével a telekméret 3.000 m<sup>2</sup> fölé kerülne, és elgondolása szerint így az megoszthatóvá válna.**



2016-os telekalakítás



## HATÁROZATI JAVASLAT

### .../2021.(VII. 29.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (figyelemmel a 86/2021. sz. előterjesztésben és annak mellékletében foglaltakra) a Szada Nagyközség Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Szada belterület 4570/1 helyrajzi számú, kivett helyi közút művelési ágú, forgalomképtelen ingatlan vételére irányuló kérelmet - az ingatlan adásvételével lehetővé váló további telekalakítás lehetőségét sem támogatva – elutasítja, változatlanul fenntartva a Z/123/2020. (X. 29.) KT-határozatában foglaltakat.

A fenti döntésről a Kérelmezők helyben értesülnek.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester