



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/156-10/2023.

Előterjesztés száma: **39/2023.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2023. március 30-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat/Kérelem a Szada 479/11 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú „kivett út” értékesítésére/megvásárlására	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	-	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

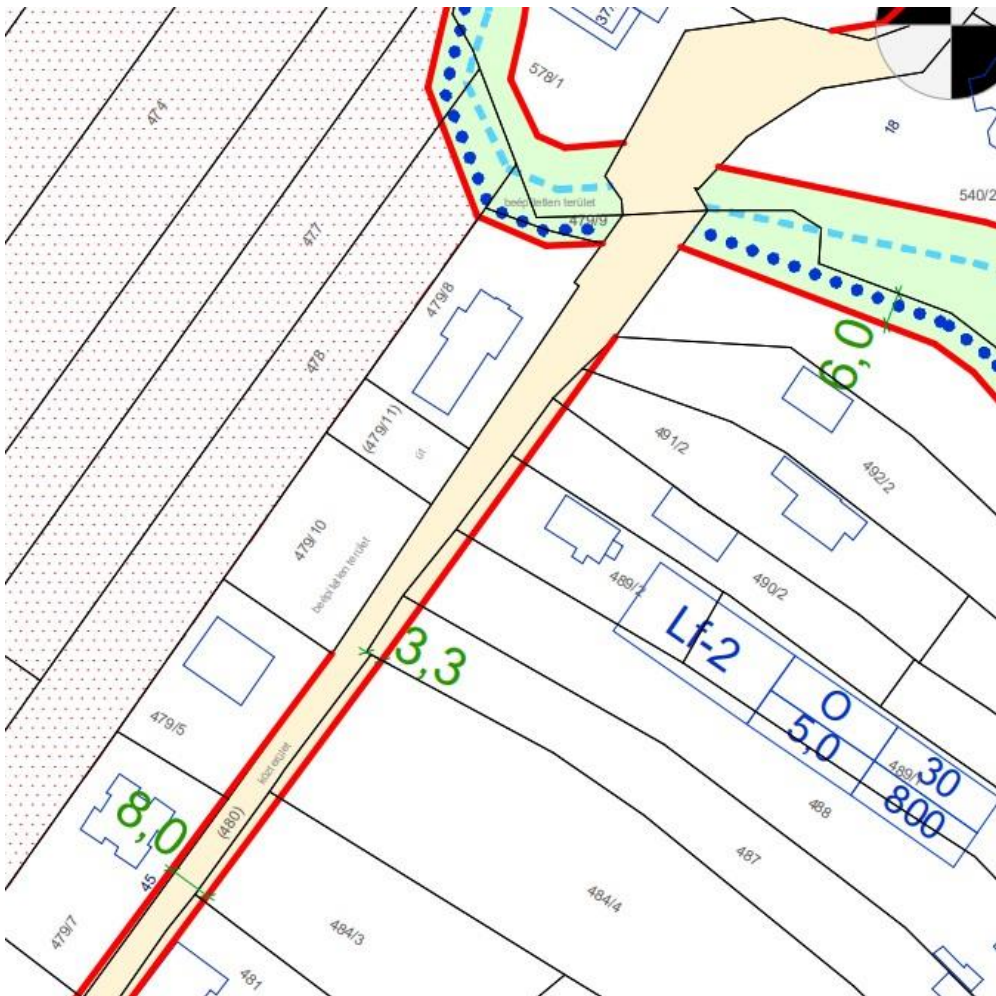
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények:

Szada Nagyközség Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a szadai 479/11 hrsz-ú, 273 m² területű, *kivett út* megnevezésű ingatlan, amely természetben a Kertalja utcában található.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatokból, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alapján megállapítottuk, hogy a 479/11 hrsz-ú ingatlan 2009. évben tulajdonjog átadása jogcímen, a szadai 479/2 hrsz-ú ingatlan telekalakítása során került Önkormányzatunk tulajdonába, tekintettel arra, hogy a 2009. évben hatályos településrendezési terv alapján az ingatlan közlekedés céljára fenntartott terület volt.

Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv alapján az ingatlan már nem közlekedés céljára fenntartott terület.



2022. március 2-án vételi ajánlat érkezett Hivatalunkhoz, a Szada belterület 479/11 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú „telek” (a valóságban: „kivett út”) megvásárlására vonatkozóan. A vételi ajánlatot tevő (továbbiakban: kérelmező) azzal a céllal kívánja megvásárolni a tárgyi ingatlant, hogy a saját tulajdonában lévő, szomszédos 479/10 hrsz-ú ingatlannal összevonja, így létrehozva a 2009. évben megvalósult telekalakítást megelőző, eredeti állapotot. A jelenleg hatályos HÉSZ szerint a fentiekre már lehetősége nyílhat.

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

Az önkormányzati ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a 479/11 hrsz-ú ingatlan *törvény erejénél fogva forgalomképtelen*, így esetleges értékesítésének szükséges előfeltétele az, hogy jogszabály a földrészletet *forgalomképpessé* nyilvánítsa.

Az önkormányzati út esetleges elidegenítését ezért az alábbi jogi eljárásoknak kell megelőznie, s csupán

az eljárások során derülhet ki az is, hogy az út (beépítetlen területté történő?) átminősítését, illetve ennek folyamánként a jövőbeni értékesítést meg lehet-e tenni:

1./ **Az utat át kell minősíteni beépítetlen területté**, amelyet egyrészt csak az út tulajdonosa (azaz az Önkormányzat) kezdeményezhet, másrészt csak két lépésben realizálható intézkedés:

- 1./1. a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Ütügyi Osztályánál hatósági eljárást kell kérelmeznie az Önkormányzatnak az út-minősítés megváltoztatása (törlése) érdekében. Az ilyen eljárás ügyintézési határideje 120 nap – optimális eredménye: Hatósági Igazolás arról, hogy az adott ingatlan „nem út”;
- 1./2. az előbbi Hatósági Igazolás birtokában földhivatali eljárás indítását kell kérelmeznie az Önkormányzatnak az ingatlan „beépítetlen területté” történő átminősítése érdekében. Amíg ez a hatósági eljárás nem fejeződik be és az érintett ingatlan közút (kivett út) jellege nem változik meg az ingatlan-nyilvántartásban, addig az ingatlan elidegenítéséről nem lehet dönteni.

2./ Az ingatlan forgalomképesség szempontjából történő (kérelem teljesítéséhez szükséges) átminősítésének előfeltétele az átminősítéshez **szükséges az alábbi hatósági eljárások díjai megfizetésének vállalása**:

- út megszüntetésre irányuló Ütügyi hatósági eljárási díj: 43.800- Ft.
- „beépítetlen területté” történő átminősítésre irányuló Ingatlan-nyilvántartási eljárási díj: 6.600- Ft.

3./ A fenti összegek megfizetésének vállalására vonatkozóan viszont jelenleg nem köthető megállapodás a Kérelmezővel, mivel az önkormányzati vagyon hasznosítása - annak értékhatárát figyelembe véve - zárt vagy nyílt **versenytárgyalás lefolytatását követően** történhet, amelynek eredménye előre nem garantálható. Amennyiben az ingatlan átminősítése és azt követő értékesítése mellett dönt a Képviselő-Testület, úgy a hatósági eljárási díjakra fordított összeg - az értékebecslés elkészítése során - figyelembe vehető, mint az ingatlan értékét növelő tényező.

Az előterjesztés melléklete: vételi ajánlat *(anonimizált formában)*

Az előbbiekre figyelemmel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

.../2023.(III.30.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Szada 479/11 hrsz-ú kivett út jellegét meg kívánja szüntetni az ingatlan értékesíthetősége érdekében. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy intézkedjen az átminősítési- és egyéb kapcsolódó eljárásról a következők szerint:

1./ Kérelmezze az út átminősítéséhez szükséges hatósági eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Ütügyi Osztályánál, és az esetlegesen érintett további szakhatóságoknál, majd az ehhez szükséges Hatósági Igazolás birtokában kezdeményezze az átminősítés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését, tegye meg az ehhez szükséges intézkedéseket.

2./ Az illetékes útügyi, illetve Földhivatali eljárás lefolytatását, valamint azok optimális eredmény meglétét követően terjesszen elő javaslatot az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelet vonatkozó mellékleteinek olyan tartalmú módosítására, hogy az átminősített ingatlan kikerüljön a forgalomképtelen vagyoni körből, és értékesíthetővé váljon.

3./ Az ingatlan független értékebecslővel megállapított értéke ismeretében terjesszen elő javaslatot az ingatlan értékesíthetőségére a Képviselő-testület soros ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1./ pont: azonnal, 2./ pont: a Hatósági Igazolás kézhezvételét követően: azonnal, 3./ pont: a Vagyonrendelet (3./ pont szerinti) módosítását követően: azonnal