



## Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/484-12/2023.

Előterjesztés száma: **26/2023.**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. március 2-i rendkívüli nyilvános ülésére

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Javaslat a Szada 1045/4 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, törvény által forgalomképtelen belterületi „kivett helyi közút” értékesítésére – és ezzel összefüggésben a HÉSZ szükség szerinti módosításaira</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester	
<b>Előkészítette:</b>	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
<b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>	Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző	
<b>Pénzügyi szempontból ellenőrizte:</b>	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
<b>Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
<b>Törvényességért felelős:</b>	dr. Finta Béla jegyző	
<b>Tárgyalja:</b>	<i>TFKB és PB rendkívüli ülése?</i>	
<b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>	Simoncsik Mária települési főépítész	
<b>Javasolt meghívott:</b>	-	
<b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>	<u>minősített szavazattöbbség</u>	
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	<u>nem</u>	

**I./ Előzmények:**

A PAP és társa Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) 2023.02.17.-én kezdeményezte Hivatalunknál a Szada belterület **1045/4 hrsz.-ú**, önkormányzati tulajdonú „**kivett helyi közút**” **289 m<sup>2</sup>**-nyi részének telekhatár-rendezését – amely a jelenleg hatályos szabályozási vonal módosítását, s emiatt a HÉSZ Mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását tenné szükségessé.

A telekhatár-rendezés célja az lenne, hogy a Szabályozási terv módosítása nyomán két önálló hrsz-re bontható ingatlan közül a 289 m<sup>2</sup>-es területet a Kérelmező a saját szomszédos ingatlanához csatolhassa. (A H/484/2023. ikt.sz. kérelem a Polgármesteri Hivatal műszaki osztályvezetőjénél az irat-betekintési joggal rendelkezők számára megtekinthető.)

A fenti ingatlan az Önkormányzat hatályos vagyonrendelete szerint jelenleg *törvény erejénél fogva forgalomképtelen*.

Az ingatlan forgalomképesség szempontjából történő (kérelem teljesítéséhez szükséges) átminősítésének előfeltételeként meg kell állapodni a Kérelmezővel a költségviselésről – különös tekintettel az átminősítéshez szükséges hatósági eljárások díjainak és az ahhoz szükséges dokumentumok elkészíttetésének költségeire, továbbá a 120/2021.(XI.25.) KT-határozat szerinti, a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem esetén - a **településrendezési szerződés** megkötésének előfeltételeként - **általános érvénnyel** előírt fejlesztői kötelezettségekre.

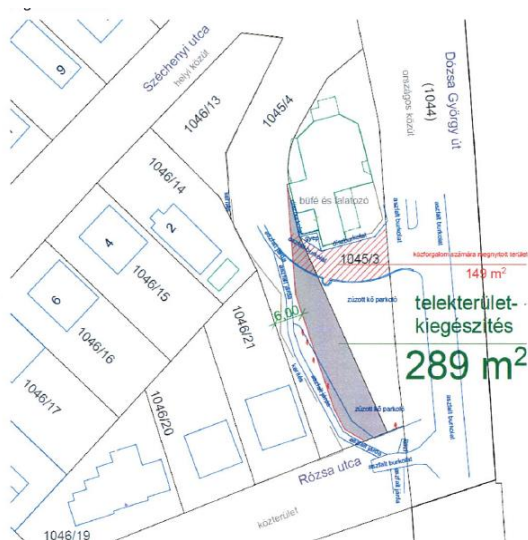
A fejlesztői kötelezettségeket a Kérelmező teljesítette: ld. az általa készíttetett *Telepítési tanulmánytervet* (1. sz. melléklet) és a *településrendezési szerződés tervezetét* (2 sz. melléklet) is.

**II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:**

Kérelmező azért fordult beadványával az Önkormányzathoz, hogy – a tulajdonában álló - Szada, 1045/3. hrsz-on nyilvántartott ingatlanon működő, a településen már jól ismert és népszerű „Szücs Fogadója” elnevezésű étterem működtetésének energiaigényét alternatív módon biztosíthassa.

Ennek érdekében a Fogadó parkolóját a szomszédos, az Önkormányzat tulajdonát képező Szada, 1045/4. hrsz-ú (3302 m<sup>2</sup> területű, kivett helyi közút elnevezésű) Ingatlan rovására 289 m<sup>2</sup> területtel bővítenék, és az így megnövelt, jelenleg is parkolóként funkcionáló területen *lábakon álló tetőt létesítenének*, (fedett parkoló), amely alkalmas az energia biztosítását célzó napelemek elhelyezésére. (A Szücs Fogadója jelenlegi épületének tetőszerkezete túlságosan tagolt, így az nem alkalmas napelem felhelyezésére.)

A megemelkedett energiaárak miatt ugyanis a Fogadó csak ilyen módon kivitelezett, fedett parkolóra felhelyezett napelemekkel tudja folytatni a további működését. (A parkoló tetővel való ellátását és arra a napelemek felhelyezését a Kérelmező vállalja, természetesen költségeinek viselésével egyetemben.)



Sz

A Kérelmező a jelenlegi Szabályozási terv módosítását *azért* kéri az Önkormányzattól, mert a jelenleg hatályos szabályozási vonal nem tenné lehetővé a fentiek szerint szükséges telekalakítást.

A Tulajdonos által az Önkormányzattól a továbbiakban (telekalakítást követően) megvásárolni kívánt, a *Telepítési tanulmányterv* szerinti **289 m<sup>2</sup>** terület az Önkormányzat törzsvagyonának része – forgalomképesse tétele külön önkormányzati intézkedéseket fog igényelni, de ehhez

- előbb a telekalakításnak,
- majd a HÉSZ-módosításnak kell megtörténnie,
- s mindezeket követően történhetnek meg az értékesítéshez szükséges önkormányzati intézkedések.

A Kérelmező 2023.02.27-én vételi ajánlatot is adott a fenti 289 m<sup>2</sup> területre, de az önkormányzati út esetleges elidegenítését az alábbi jogi eljárásoknak kell megelőznie, s csupán az eljárások során derülhet ki az is, hogy az út (beépítetlen területté történő?) átminősítését, illetve ennek folyamányaként a jövőbeni értékesítést meg lehet-e tenni:

1. Telekalakítással geodéta bevonásával a Szada 1045/4 hrsz-ú területet fel kell osztani,
2. Az 1. pont szerint felosztott utat át kell minősíteni beépítetlen területté, amelyet egyrészt csak az út tulajdonosa (azaz az Önkormányzat) kezdeményezhet, másrészt csak két lépcsőben realizálható intézkedés:
  - 2.1. a Pest Vármegyei **Kormányhivatal** Közlekedési és Útügyi Osztályánál hatósági eljárást kell kérelmezni az út-minősítés megváltoztatása (törlése) érdekében. Az ilyen eljárás ügyintézési határideje 120 nap – optimális eredménye: Hatósági Igazolás arról, hogy az adott ingatlan „nem út”;
  - 2.2. 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 között (kivett út) jellege nem változik meg az ingatlan-nyilvántartásban, addig az ingatlan elidegenítéséről nem lehet dönteni.
3. A kivett út jelleg megváltoztatását követően van lehetősége az Önkormányzatnak arra, hogy a településrendezési eszközök (konkrétan és csupán a HÉSZ *mellékleteként* a Szabályozási Terv) módosításával megváltoztassa az ingatlan jellegét,
4. majd *ennek alapján* kerülhet ki az ingatlan a forgalomképtelen vagyoni körből – oly módon, hogy a Képviselő-testület módosítja az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelete vonatkozó mellékleteinek tartalmát.
5. A Vagyonrendelet módosítását követően lehet elkészíteni a szükséges értékbecslést, majd az érték ismeretében lehet döntést hozni az elidegenítési célról – a Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdésének figyelembevételével (kivételes esetben a (4) bekezdés szerinti zárt versenytárgyalás is lehetséges).

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

#### Az előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv
2. sz. melléklet: Településrendezési szerződés tervezet

.../2023.(III.02.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Szada 1045/4 hrsz-ú kivett út jellegét az ingatlan 289 m<sup>2</sup>-nyi része tekintetében meg kívánja szüntetni, a 289 m<sup>2</sup>-nyi ingatlanrész értékesítése érdekében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy intézkedjen az átminősítési- és egyéb vonatkozó eljárásról a következők szerint:

1./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a fejlesztési kötelezettségek teljesülése esetén a26/2023. sz. előterjesztés 2. számú melléklete szerint *Településrendezési szerződést* az Önkormányzat nevében aláírja.

2./ A *Településrendezési szerződés* aláírását követően indítsa meg a telekalakítási eljárást, majd kérelmezze az út átminősítéséhez szükséges hatósági eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Útügyi Osztályánál, és az esetlegesen érintett további szakhatóságoknál, továbbá az ehhez szükséges Hatósági Igazolás birtokában kezdeményezze az átminősítés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését, tegye meg az ehhez szükséges intézkedéseket.

3./ Az önkormányzati ingatlan átminősítését követően rendelje meg az Önkormányzat településrendezési eszközei (HÉSZ mellékletét képező SZT) módosításához szükséges tervezői munkát – és az Önkormányzat jóváhagyó döntésére váró dokumentumokat terjessze a Képviselő-testület soros ülése elé.

4./ A HÉSZ mellékletét képező SZT módosításának hatályba lépést követően terjesszen elő javaslatot az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelet vonatkozó mellékleteinek olyan tartalmú módosítására, hogy a jelen határozat szerint átminősített ingatlan kikerüljön a forgalomképtelen vagyoni körből, és értékesíthetővé váljon.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 1./ pont: azonnal, 2./ pont: 2023. május 10., 3./ pont: a Hatósági Igazolás kézhezvételét követően: azonnal, 4./ pont: SZT-módosítás hatályba lépését követően: azonnal, 5./ pont: a Vagyonrendelet (4./ pont szerinti) módosítását követően: azonnal