



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/233-2/2023.

Előterjesztés száma: **24/2023.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. február 23-i rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada 4307/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú „kivett út” értékesítésére	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Molnár-Juhász Ivett vagyongazdálkodási ügyintéző	
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:	Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Simoncsik Mária települési főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények:

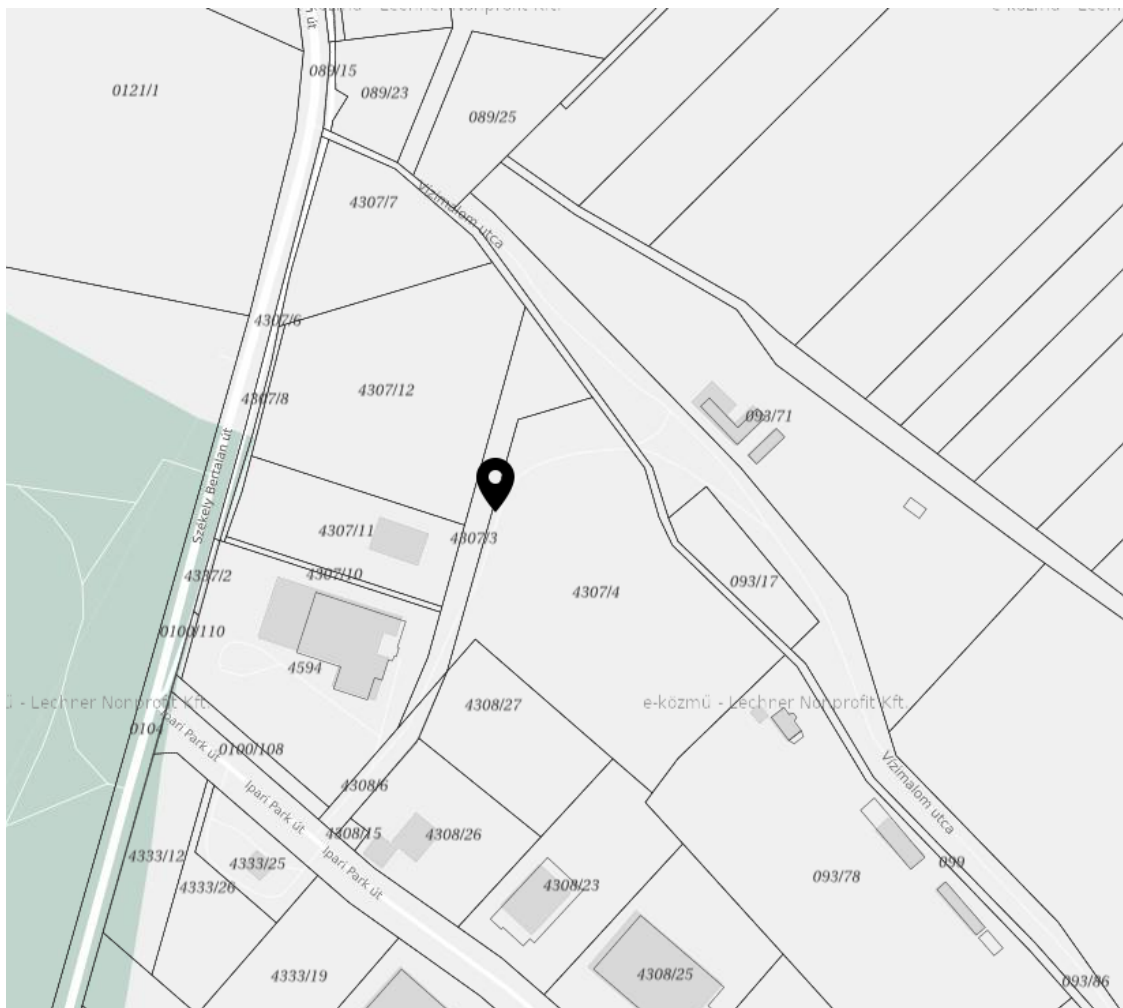
A BioTech USA Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) 2022.V.31.-én kezdeményezte Hivatalunknál a Szada belterület 4307/3 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú „telek” (a valóságban: „kivett út”) megvásárlását – utóbb azonban e kérését visszavonta, mert akkor még az ingatlan körüli földterületek tulajdonjogát nem sikerült teljes körűen bejegyeztetniük a tulajdonukba.

A Kérelmező a későbbiekben (2022. novemberében) – folyamatban lévő egyedi kormánydöntés kapcsán kért és kapott nyilatkozatot a Polgármestertől arról, hogy támogatja a Kérelmező által tervezett projektet, és annak megvalósítása érdekében a fenti önkormányzati ingatlan átminősítését, majd értékesítését a Kérelmező részére.

A Polgármester támogató nyilatkozatában egyértelművé tette, hogy ilyen intézkedés előfeltétele az, hogy jogszabály a földrészletet forgalomképesse nyilvánítsa – tekintettel arra, hogy a szóban forgó önkormányzati tulajdon nem helyi döntés alapján, hanem a törvény erejénél fogva forgalomképtelen.

A Kérelmező 2022 decemberében a Szada 4307/3 hrsz.-ú út **átminősítése iránti kérelmet nyújtott be** Hivatalunkhoz, melyhez kapcsolódóan **2023 január 23.-án** értesítette Hivatalunkat arról, hogy a Kormány - a 141/2018.(VII.27.) Korm. rendelete 2. sz. mellékletének 2022. évi MÓDOSÍTÁSÁVAL - az annak 109. pontjában foglaltak szerint *nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű* ügyé nyilvánította a „**Szeletgyártó üzem létrehozására és a meglévő telephely termelési és raktárkapacitásának bővítésére irányuló beruházás Dunakeszi és Szada területén**” **beruházását** – amelynek koordinációjára kijelölt főispán a Pest Megyei Kormányhivatalt vezető főispán.

A *nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű* ügyben érintett ingatlanok: a Szada belterület 4307/3, 4307/7, 4307/4, 4308/27, 4307/12, 4333/24, 4308/26, 4307/11 helyrajzi számú területek.



A „nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás” jelentése:

- az ilyen beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről a 2006. évi LIII. törvény rendelkezik.
- A törvény hatálya alapján eredetileg a **Kormány olyan nagy beruházásokat minősíthet kiemeltté**, amelyek
 - a) európai uniós támogatással valósulnak meg, *vagy*
 - b) központi költségvetési támogatással valósulnak meg és legalább 5 milliárd forint költségűek, vagy legalább ezer új munkahelyet teremtenek.
- A törvény az építkezéshez szükséges hatósági eljárásokat, valamint azok bírósági felülvizsgálatát gyorsítja.

A gyorsítás fő eszközei a következők:

- Az eljáró hatóság és szakhatóságok, illetve az illetékes bíróság központosítása: az eljáró hatóság és szakhatóság a „normál” esetben másodfokon eljáró hatóság, az illetékes bíróság a Fővárosi Bíróság.
- Előzetes egyeztetés lehetővé tétele: a hatósági eljárást megelőzően a beruházó és az eljáró hatóság és szakhatóságok szemlét, illetve egyeztetést tarthatnak.
- Soron kívüliség és rövid határidők előírása.

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A fentebb felsorolt ingatlanok közül az összes terület a Kérelmező tulajdonában van jelenleg is, kivéve a 4307/3 helyrajzi számú kivett út megjelölésű 3219 m² területű ingatlant, ami 1/1 hányadban önkormányzati tulajdonú.

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:

- Az utat át kell minősíteni beépítetlen területté, amelyet egyrészt csak az út tulajdonosa (azaz az Önkormányzat) kezdeményezhet, másrészt csak két lépcsőben realizálható intézkedés:
 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. 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.
- A *kivett út* jelleg megváltoztatását követően van lehetősége az Önkormányzatnak arra, hogy a településrendezési eszközök (konkrétan a HÉSZ és annak mellékleteként a Szabályozási Terv) módosításával megváltoztassa az ingatlan jellegét,
- 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.
- 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).

A fenti folyamatok megindítása előtt szükséges megállapodni 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 kérelmekkel szemben - a **településrendezési szerződés** megkötésének előfeltételeként - **általános érvénnyel** előírt fejlesztői kötelezettségekre.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2023.(II.23.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Szada 4307/3 hrsz-ú kivett út jellegét meg kívánja szüntetni az ingatlan értékesítése érdekében. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy intézkedjen az átminősítési- és egyéb vonatkozó eljárásról a következők szerint:

1./ Az Önkormányzat nevében bízta meg dr. Babiczky Andrea ügyvédet, hogy az ingatlan átminősítése előfeltételeként készítsen *Településrendezési szerződést* a költségviselésről – figyelemmel a 120/2021.(XI.25.) KT-határozatban e Szerződés megkötésének előfeltételeként előírt fejlesztési kötelezettségekre is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a fejlesztési kötelezettségek teljesülése esetén a *Településrendezési szerződést* az Önkormányzat nevében aláírja.

2./ A *Településrendezési szerződés* aláírását követően kérelmezze az út átminősítéséhez szükséges hatósági eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Útügyi 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.

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

4./ A HÉSZ és SZT módosításának hatályba lépést 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.

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. március 31., 3./ pont: a Hatósági Igazolás kézhezvételét követően: azonnal, 4./ pont: a HÉSZ- és SZT-módosítás hatályba lépését követően: azonnal, 5./ pont: a Vagyonrendelet (4./ pont szerinti) módosítását követően: azonnal