



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu
KRID azonosító: 706179366

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2019. március 27 napján tartandó ülésére

Tárgy: Mogyoród 682 hrsz.-ú ingatlan kisajátítása

Mellékletek: -

Előterjesztő: **Paulovics Géza**, polgármester

Előterjesztést készítette: **Kigyósi Katalin**, MTB irodavezető

Törvényességi ellenőrzésre érkezett:(jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: *jegyző/helyettes** (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: *pénzügyi irodavezető/helyettes** (szignója)

Tárgyalja: GTB

A Képviselő-testület ülése *¹:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

2017. júniusában Péter István Mihály és Hólya Izabella ajánlatával kereste meg a Képviselő-testületet, miszerint a Mogyoród, Gödöllői út 150. szám, valamint Középső Homok utca 75. szám alatt lévő, belterületi 682 hrsz.-ú „kivett udvar és üdülő” művelési ágú/kivett megnevezésű, 1.302 m² alapterületű ingatlant Mogyoród Nagyközség Önkormányzata részére megvételre felajánlja 5.800.000 Ft iránnyért.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdon. Az ingatlan tulajdonosai 2017 évben kk. Péter Szimóna (360/850 tulajdoni hányad arányában Gödöllői út felőli rész) kk. Vinczenti Renátó Gábor és kk. Vinczenti Liliána Anetta (245/850 és 245/850 tulajdoni hányad arányában Középső Homoki utca felőli rész). Péter István Mihálynak és Hólya Izabellának holtig tartó haszonélvezeti joga van az ingatlan vonatkozásában.

* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

Az ingatlan kábelfektetési és vezeték joggal is terhelt, valamint magassági építési korlátozás is bejegyzésre került.

A felajánlás alapján, az ingatlanra vonatkozóan 2017. évben értékbecslést készítettünk. Az értékbecslés szerint a 682 hrsz-ú 1.302 m² alapterületű ingatlanon - amelyen bejegyzés szerint - egy üdülő épület és több, jogilag rendezetlen építmény (melyek jelentős értéket nem képviselnek) található 4.300.000,- Ft -ot ér.

2017. július 26. napján mindezek alapján előterjesztés készült T. Képviselő-testület részre, amely során az alábbi döntés került meghozatalra:

359/2017.(VII.26.) Kt. számú határozat

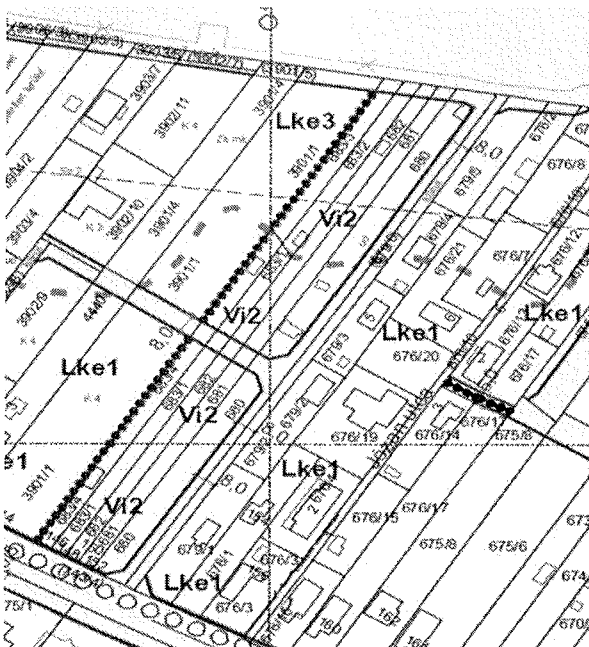
Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Mogyoród, Gödöllői út 150. szám és Mogyoród, Középső Homoki utca 75. szám alatt lévő 682 hrsz-ú ingatlant meg kívánja vásárolni Péter Szimóna, Viczenti Renátó Gábor és Viczenti Liliána Anetta kiskorú tulajdonosoktól az értékbecslésben meghatározott 4.300.000,- forint értékben, az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012. (VII.02.) Önkormányzati rendeletben foglalt előírásoknak megfelelő összegben és egyben, a 2./ pontban meghatározott feltétel teljesülése esetén;
2. felhatalmazza a polgármestert – a leírt keretek közötti megállapodás véglegesítésére, az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására melyhez forrást – az Önkormányzat 2017. évi költségvetéséből,
a.) – az ingatlanértékesítés többletbevételeiből biztosít azzal a feltétellel, ha az 1. pontban meghatározott ingatlanvásárlásra az Önkormányzat jóváhagyott költségvetésében az ingatlanértékesítés bevétele előirányzaton többletbevétel realizálódik;

Az előzetes tárgyalások során a kiskorú tulajdonosok képviselői többször megerősítették, hogy az értékbecslésben meghatározott árban nem kívánják eladni az ingatlant.

A Helyi Építési Szabályzat módosítását követően vizsgálhatóvá vált, hogy van-e lehetőség kisajátítási eljárás indítására.

A Helyi Építési Szabályzat 2019. február 14. napján lépett hatályba.



Az érintett telek Vi2 „Intézményi terület” építés övezeti besorolást kapott.

A Vi2 építési övezetbe oktatási, nevelési, kulturális, igazgatási, egészségügyi, vendéglátó és sport rendeltetések helyezhetők el.

Kisajátítás

Ingotlant kisajátítani csak törvényben meghatározott közérdekű célból lehetséges. A kisajátításról szóló törvény meghatározza e közérdekű célokat, ide tartoznak például a honvédelem, terület- és településrendezés, közlekedési infrastruktúra fejlesztése, energiatermelés, vízgazdálkodás.

Az ingatlan kisajátítását rendszerint az állam vagy a helyi önkormányzat kezdeményezheti. Harmadik személy általában akkor kérheti a kisajátítást, ha a törvényben meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el.

Bizonyos esetekben az ingatlantulajdonos maga is kérheti ingatlanának kisajátítását. Így meghatározott feltételekkel a tulajdonos is kérheti a kisajátítást terület- és településrendezési célból, vagy építésügyi korlátozások felszámolása érdekében. A tulajdonos akkor is kérheti a kisajátítást, ha az ingatlan olyan közérdekű használati jogok, szolgalmak terhelik, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozzák vagy ellehetetlenítik.

A kisajátítás iránti eljárást megelőzően a kisajátítást kérőnek meg kell kísérelni az érintett ingatlan megvásárlását vagy cserével való megszerzését. Ennek érdekében az ingatlan tulajdonosa részére vételi (vagy csere) ajánlatot kell tenni. Ennek eredménytelensége esetén van lehetőség a kisajátításra.

Kisajátításra csak akkor kerülhet sor, ha az említett közérdekű célok megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor. Ha pedig a megvalósításra több ingatlan alkalmas, akkor azt lehet kisajátítani, amelyen a közcél megvalósítása a tulajdon kisebb sérelemével járna.

A kisajátítás további feltétele, hogy a közérdekű cél megvalósítása a tulajdonjog elvonása helyett a tulajdonjog korlátozásával (például közérdekű használati joggal, szolgálommal) nem lehetséges, vagy erre a tulajdonossal nem jött létre megállapodás. További feltétel, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

Természetesen a kisajátítás nem ingyenesen történik. A tulajdonosnak a kisajátított ingatlanért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás jár. Kártalanítás összegének meghatározásakor a törvény szerint az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell elődlegesen figyelembe venni.

Ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy más ok miatt nem állapítható meg, akkor az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait kell figyelembe venni.

A kártalanítás összege körül sok vita szokott kibontakozni. Ha a tulajdonos vagy a kisajátítást kérő nem ért egyet a megállapított kártalanítással, akkor a kisajátítást elrendelő határozatot bíróságon támadhatja meg. A határozatot persze akkor is meg lehet támadni, ha az érintett azt más okból tartja jogsértőnek, például mert nem állt fenn a megfelelő közérdekű cél.

Az ingatlant az előzőekben jelzettek szerint „kábfektetési és vezeték jog, magassági építési korlátozás„ is érinti.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 8. § (6) bekezdés és 9. § (1) és (2) bekezdés szerint:

„8. § (6) A telki szolgálat, egyéb szolgálat, vezetékjog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás megszűnéséről akkor kell rendelkezni, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult. A jog jogosultja a kisajátítást kérő megkeresésére köteles nyilatkozni a jog fenntartása vagy a megszüntetéshez való hozzájárulás kérdésében.

9. § (1) A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

(2) A megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.”

Az ingatlant haszonélvezeti joggal is terhelt.

17. § (3) A haszonélvezeti jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján, a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, ami haszonélvezeti jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

Tehát a kisajátítás során nem csak az ingatlan forgalmi értékét kell megfizetni a tulajdonosok részére, hanem a hasznon élvezeti jog után is kártalanítás jár az érintetteknek.

További járulékos költségek lehetnek még:

21/A. § (1) A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett - az ingatlan tulajdonjogának elvonásáért, az ingatlanon fennálló jogok megszűnéséért, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeért járó kártalanításon felül - köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően

a) a költözködés,

b) üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében

ba) az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,

bb) a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevételkiesés, valamint

c) az a) és b) pontban foglaltakon túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése

miatt a kártalanításra jogosultnál - a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 90 napon belül - felmerült indokolt és igazolt költséget [az a)-c) pontokban szereplő költségek a továbbiakban együtt: járulékos költség].

(2) A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett kivételesen indokolt esetben 90 napon túl felmerült járulékos költség megtérítésére is kötelezhető, ha a kártalanításra jogosult igazolja, hogy a költségek önhibáján kívül merültek fel 90 napon túl. A költségek felmerülésének időpontja ebben az esetben sem lehet későbbi, mint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 6. hónap.

Ebben az évben viszont már elmondható, hogy a tulajdonosok közül Vinczenti Renátó Gábor már nagykorúvá vált. Így az ingatlanok már csak két kiskorú tulajdonosa van Péter Szimóna és Vinczenti Liliána Anetta.

A kiskorú tulajdonosok esetén a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Gyámügyi Osztályának bevonása szükséges.

A kisajátítási cél a fentiek figyelembevételével (pl. közösségi tér /játszótér/) kialakítása lehet, a forrás meghatározását és a dokumentáció elkészítését követően a tulajdonosok részére új értékbecslés szerinti ár alapján lehet új megállapodás tervezet készítettin és megküldeni a részükre.

A kisajátítási eljárást, a kisajátítani kért ingatlan fekvése szerinti kisajátítási hatóság folytatja le Kormányhivatal.

Az eljárás kérelemre indul. Az önkormányzat, mint kisajátítást kérő nevében a tulajdonosi jogot gyakorló szerv, illetve az a szerv járhat el, amelyet az állami, önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szerv meghatalmaz, vagy az eljárásra jogszabály jelöl ki, vagy amely olyan állami, önkormányzati költségvetési szerv, amelynek - jogszabály vagy az alapító okirata alapján - a kisajátítást megalapozó közérdekű cél megvalósítása a feladatkörébe tartozik.

A kisajátítási kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, valamint a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését. A kisajátítási kérelemhez mellékelni kell pl. kisajátítási tervet, nyilatkozat a pénzügyi fedezet rendelkezésre állásáról stb. A kisajátítási eljárás ügyintézési határideje 75 nap.

A Kormányhivatalnak, a kérelemnek helyt adó határozatában külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért és a jogok megszűnése miatt keletkezett kárért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért milyen összegű kártalanítást állapít meg. Rendelkezni kell a kártalanítás megfizetésének határidejéről is, valamint a birtokba bocsátás időpontjáról.

A kisajátítási eljárás költségeit – ideértve az eljárásban kirendelt ügygondnok vagy eseti ügygondnok díját és költségeit is – a kisajátítást kérő viseli.

Az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem lehetséges.

Mint már előzőkben említettük, több szóbeli tárgyalásra került sor az ingatlan értékbecslés (2017) szerinti áron történő értékesítés tárgyában, amely során elhangzott, hogy 4.300.000,- Ft összegért nem kívánják eladni az ingatlant, de ezekről a tárgyalásokról a tulajdonosok által aláírt írásos jegyzőkönyv nem készült, tehát érdemben nem lehet bizonyítani annak tényét, hogy az ajánlatot elutasították.

Javasoljuk egy 2019. évi értékbecslés elkészíttetését, és az abban foglalt ingatlan árra vonatkozó nyilatkozat bekérését, hogy a 2017 évben benyújtott, ingatlan értékesítési szándékot az Önkormányzat felé fenntartják-e, illetve az új értékbecslésben meghatározott ár elfogadható-e a részükre. A nyilatkozattal a Gyámhivatal felé a kiskorú tulajdonosokra tekintettel megkereséssel szükséges élni, mivel az ingatlan felajánlását megvételle az Önkormányzat felé a haszonélvezők tették.

Amennyiben nem sikerül az ingatlan megvétele, abban az esetben kerülhet sor az ingatlan kisajátítási eljárás elindítására.

Jelenleg az Önkormányzat költségvetésében ingatlan vásárlásra nincs elkülönített összeg, 2020 évre lett datálva. Az eddig ismert információk alapján az ingatlanvásárlásra forrást ingatlanértékesítésből származó többletbevételből, vagy céltartalékból lehetne biztosítani.

Az ingatlan vásárlásra 5.500.000,- Ft elkülönítését javasolnánk (ingatlan vásárlás teljesülése), viszont amennyiben kisajátítási eljárásra kerülne sor legalább 12.000.000,- Ft javasolnánk a költségvetésben elkülöníteni a kártérítési költségekre.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki álláspontját az előterjesztéssel kapcsolatban.

I. Határozati javaslat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **359/2017.(VII.26.) Kt. számú határozatát** visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

II. Határozati javaslat

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Mogyoród, Gödöllői út 150. szám és Mogyoród, Középső Homoki utca 75. szám alatt lévő 682 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásával, vagy ennek megghiúsulása esetén az ingatlan kisajátítására vonatkozó végrehajtási feladatok elindítását abban az esetben támogatja, amennyiben a költségvetés lehetőséget biztosít a forrás betervezésére.
2. Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a Polgármestert az 1./ végrehajtása érdekében a 2020 évi költségvetésbe 12.000.000,- terveztesse be.

Határidő: 1./ azonnal; 2./2020 február 28.

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2019. március 13.


.....
Paulovics Géza *sz.*
polgármester