**Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság**

**ELŐTERJESZTÉS**

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

**2024. február 08-ai** ülésére

Tárgy: Hántai ingatlancserék

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mint azt tudják, több éven át tárgyalásokat folyattunk Pulai Lászlónéval a kisbéri 5122 hrsz. alatti ingatlan Dohány utca felé eső sík részének megszerzése, mely tárgyalások 2017-ben megszakadtak. Tavaly már Pulai Lászlóval kezdtük újra az egyeztetéseket. Pulai úr az 5122 hrsz. alatti ingatlanát meg kívánta osztani a mellékelt változási vázrajz szerint. A megosztás egyrészt tartalmazza a rendezési tervünkön jelölt, 5123 hrsz. alatti közút (Tekézőhöz vezető út) kiszélesítését OTÉK szerinti szélességre, ez lenne az 5122/3 hrsz-ú magánút és az ingatlan Dohány utca felöli sík részének leválasztását, ez az 5122/2 hrsz.. Ezt a két létrejövő ingatlant szerették volna elcserélni az önkormányzat tulajdonában lévő 5103 hrsz. alatti ingatlannal és az 5121 hrsz. alatti ingatlan út felé eső sík kimérése után fennmaradt részével. Továbbá kezdeményezik, hogy a következő rendezési terv módosításakor a megosztás után visszamaradó 5122/1 hrsz. alatti ingatlanukra vonatkozó szabályozást módosítsuk akként, hogy a területen építési telkeket lehessen kialakítani.

A tavaly szeptemberben tárgyalták a fentieket, akkor döntés nem született, a Hánta Bizottságot kérték, hogy tárgyaljon Pulai úrral.

2023. október 19-én Polgármester úrral, Jegyző úrral, Hánta Bizottság megjelent tagjaival, Főépítész asszonnyal és a hivatal érintett munkatársaival volt egy megbeszélés, melyen a felek arra jutottak, hogy ha a földhivatal bejegyzi a megosztással létrejött ingatlanokat, akkor arról Pulai úr küldjön tájékoztatást és akkor fogunk tudni a továbbiakról dönteni.

A mellékelt változási vázrajzra a telekalakítási engedélyt a földhivatal kiadta, azonban az ingatlan-nyilvántartási osztályuk a bejegyzést nem tudta végrehajtani, mert ahhoz szakhatóságként az útügyi hatóság hozzájárulása kellett volna. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály a mellékelt tájékoztatást adta, melyben leírták, hogy a magánútként bejegyezni kívánt ingatlannak mi mindennek kell megfelelnie. Ennek megvalósítását Pulai úr nem tudta vállalni. Más megoldást nem látva, kisajátítási eljárás lefolytatását kéri tőlünk.

A kisajátításról a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szól. *„1. § (1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.”*

 Egy kisajátításhoz meg kell jelölni a célt, jelen esetben közlekedési infrastruktúra fejlesztése (2.§ (1) e.) mondható a vázrajzon jelölt 5122/3 hrsz-ú magánútra, azonban az 5122/2 hrsz-mal jelölt, Dohány utca felé eső részre célt nehéz megjelölni. (Az elsőt a rendezési terven látható piros szabályozási vonallal tudjuk alátámasztani.) „*35. § (2) A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell.*

*(3) Amennyiben a kisajátítás célja a (2) bekezdésben meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg.”*

*„3. § (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha b.) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges.”* Tehát első körben vételi vagy csere ajánlatot kell tennünk az érintett ingatlanrészre, melyet az után tudunk megtenni, hogy készíttettünk rá egy vagyonértékbecslést. A vagyonértékbecsléshez szükség lesz egy új vázrajzra, mely alkalmas lesz kisajátítási eljárás lefolytatására is.

A kisajátításért kártalanítást kell fizetni, mely a 13. § (1) bekezdés alapján csereingatlannal is történhet.

Fentiek alapján az útrészt nagy valószínűséggel kisajátítással tudjuk rendezni, azonban a Dohány utca felöli sík ingatlanrész sorsa már bizonytalanabbnak látszik. Kisajátítás híján annak rendezésére csak a kisajátítási eljárás lefolytatása után nyílik lehetőség, melyre új vázrajzot kell készíteni és meg kell állapodni, mely időpontra már nem tudjuk biztosítani, hogy a felek álláspontja a mostani lesz.

Az idei évi költségvetés még készül, amennyiben kisajátítási eljárás irányába mozdulnak el, a költségvetésbe kell rá fedezetet biztosítani.

A Hánta Bizottság nem javasolta a kisbéri 5122 hrsz. alatti ingatlan rendezési terven útszabályozással érintett részére és a Dohány utca felöli sík, rendezési terven településközponti vegyes övezetbe sorolt részére vételi ajánlatot tenni a tulajdonos, Pulai László részére tekintettel arra, hogy a közeljövőben megvalósítható hasznosítási célt nem tud megjelölni. Javasolja az elutasításról szól levélben Pulai urat tájékoztatni arról, hogy egy kisajátítással járó költséget az önkormányzat jelenleg nem tud felvállalni és amennyiben az útkialakítás az önkormányzatnak is előírásra kerül az útügyi hatóság tájékoztatásában foglaltak szerint, annak az önkormányzat anyagi fedezet hiányában nem tud eleget tenni. A kisajátítást követően kerülhetne sor a Dohány utca felöli rész megvásárlására/cseréjére, mely időben nagyon soká tudna megvalósulni.

Bizottságunk támogatta a Hánta Bizottság által hozott döntést.

Kisbér, 2024. február 1.

 Andrási Tamás s.k. Pápai Mónika s.k.

 elnök referens

**Határozati javaslat:**

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

nem kívánja a kisbéri 5122 hrsz. alatti ingatlan rendezési terven útszabályozással érintett részére és a Dohány utca felöli sík, rendezési terven településközponti vegyes övezetbe sorolt részére vételi ajánlatot tenni a tulajdonos, Pulai László részére.

utasítja a Kisbéri Közös Önkormányzati Hivatalt a tulajdonos részletes tájékoztatására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Dr. Pápai Tamás jegyző