**Kisbér Város Polgármesterétől**

**ELŐTERJESZTÉS**

Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

2024. május 09-i ülésére

**Tárgy:** ***„Kisbér csapadékvíz-elvezetésének fejlesztése”* elnevezésű projekt – MÁV megállapodás a Köztársaság utcai árok vonatkozásában**

***Projekt címe: Kisbér csapadékvíz-elvezetésének fejlesztése***

***Projekt azonosító száma: TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-KO1-2022-00012***

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A projekt egyik helyszíne, a kisbéri 1464/6 hrsz-ú ingatlanon (Köztársaság utca) található, mely állami tulajdonú, MÁV vagyonkezelésben van. A projekttel érintett terület jogszerű használatával kapcsolatban több mint egy éve húzódik a MÁV-val az eljárás.

A vízjogi létesítési engedélyezési eljárás megindításához a tervek elkészülte után a tervező 2023. március 29-én minden szükséges anyagot feltöltött a MÁV kérelemkezelő oldalára, az önkormányzat megfizette a szükséges díjakat a tulajdonosi hozzájárulás kiadása érdekében. Adatszolgáltatási díj 34.290.- Ft, vasútüzemeltetői díj 43.180.- Ft volt.

A vízjogi létesítési engedélyt kiadta a vízügyi hatóság úgy, hogy nem hiányolta a MÁV tulajdonosi hozzájárulását, elegendőnek tartotta a MÁV szakügyintézői és a tervező közötti egyeztetésről született jegyzőkönyveket, viszont a projekt 1. mérföldköve teljesítésének igazolásához be kellett nyújtani a MÁK-hoz a MÁV tulajdonosi hozzájárulását.

A MÁV tulajdonosi hozzájárulás kiadása érdekében a tervező a vízjogi létesítési engedélyezési eljárás alatt többször is próbálta telefonon felvenni a kapcsolatot a MÁV-val, de eredménytelenül. Mindig azt az ígéretet kapta, hogy utánanéznek kihez került az ügy és majd az ügyintéző visszahívja. Erre a MÁV részéről nem került sor.

2024. január 16-án a tervezőnek sikerült kiderítenie, hogy ki az ügyintéző a MÁV-nál. A hivatalból a projekt ügyintézője felvette vele a kapcsolatot. A MÁV ügyintéző telefonbeszélgetés során elismerte, hogy elfeledkezett az ügyről, utólag már nincs lehetőség a tulajdonosi hozzájárulás kiadására, mivel a vízjogi létesítési engedélyt már megkapta az önkormányzat. Írásban küldött tájékoztatást, hogy az árok felújítással érintett terület jogszerű használatát biztosító megállapodás megkötéséhez mit kell tennie az önkormányzatnak. A levél közel egy év „hallgatás” után azzal a bevezetővel érkezett, hogy *„a kérelem elbírálásához a következő hiányosságok pótlása szükséges”*. A megállapodás megkötéséhez 85.000.- Ft + ÁFA, összesen 107.950.- Ft ügyintézési díj elutalását kérték. A hivatal elutalta ezt az összeget és kértük a pályázati útmutatóban előírtak szerepeltetését is a megállapodásban. Szóban az ügyintéző utalt arra, hogy kártalanítási díjat fog kérni a MÁV, ezt megelőzendő írásban kértük a kártalanítási díjtól való eltekintést, figyelemmel a valós helyzetre, miszerint a projekttel érintett utcaszakasz közterületként funkcionál függetlenül attól, hogy állami tulajdonban és MÁV vagyonkezelésben van. Ezzel egyidőben külön levélben jeleztük, hogy célszerű lenne ezt a területet önkormányzati tulajdonba adni, mert a Köztársaság utca ezen szakaszán emiatt nem tud az önkormányzat komolyabb, értéknövelő beruházást megvalósítani. Írásos megkereséseinkre nem jött válasz. 2024. február 8-án és 2024. március 13-án küldtünk érdeklődő e-maileket, mikor várhatunk érdemi válaszokat a MÁV-tól a felújítás, illetve a tulajdonjogi helyzet valós állapothoz igazítása tárgyában.

2024. március 14-én érkezett válasz a MÁV-tól, új ügyintézőhöz került az ügy. A levél szerint szervezeti átalakítások vannak a MÁV-nál melyek az ügyintézésüket jelentősen lelassítják. Küldtek egy egyoldalú megállapodás tervezetet, mely a valós helyzetet egyáltalán nem vette figyelembe és kártalanítási díjat is tartalmazott a terület használatában bekövetkező értékcsökkenés miatt. A levél tartalmazta, hogy amennyiben változtatást kíván az önkormányzat a megállapodás szövegén, akkor jelentősen meghosszabbodhat az eljárási folyamat, üzleti döntést szükséges hozniuk, ami a szervezeti átalakítás mellett nem könnyíti meg a helyzetet.

A hivatal 2024. március 19-én jelezte az új ügyintézőnek, hogy a probléma annál összetettebb, minthogy csak a vasúti szabályokat vegyék figyelembe a tulajdonosi hozzájárulást helyettesítő ingatlanhasználatot rendező igencsak egyoldalú megállapodás-tervezet összeállításánál. Jeleztük, hogy az önkormányzat jelentős érdeksérelmet szenvedett azzal, hogy a MÁV-nál 1 éve elakadt az ügyintézés a tulajdonosi hozzájárulás kiadása iránti kérelmünk kapcsán, de se hiánypótlást nem kaptunk, se ügyintézőt nem értünk el, aki az ügyünkben érdemi tájékoztatást tudott volna adni. Jeleztük azt is, hogy a MÁV-on belüli szervezeti átalakítás nem mentesíti a MÁV-ot sem az alól, hogy a jogszabályoknak és a vonatkozó szabályzatoknak megfelelően végezze a feladatát. Sérelmeztük azt is, hogy mikor az önkormányzatot szorítja a határidő az 1. mérföldkő teljesítése kapcsán benyújtandó tulajdonosi hozzájárulás miatt, a 2023. március 29. napján indult eljárástól függetlenül egy az önkormányzat számára előnytelen megállapodás megkötésével kívánja a MÁV a kialakult helyzetet rendezni. Írásban és szóban is jelezték, hogy az vízjogi létesítési engedély kiadása után már nem áll módjukban tulajdonosi hozzájárulást kiadni, megállapodást kell kötni. Viszont a tulajdonosi hozzájárulás kiadásához is befizette az önkormányzat a szükséges díjakat, majd a megállapodás megkötéséhez is. Így már összesen 185.420.- Ft-ot utalt el az önkormányzat a MÁV-nak ebben az ügyben.

Jeleztük és ismételten megküldtünk minden dokumentumot arra vonatkozóan, hogy az érintett ingatlanrész lakóövezet, közterületként funkcionál.

Többszöri levélváltással és telefonálással annyit sikerült elérni, hogy a MÁV megküldött egy tulajdonosi hozzájárulást, melyben csak a vízjogi létesítési engedély kiadásához járult hozzá, kikötötte, hogy a kivitelezési munkálatokat csak a jogszerű használatot rendező megállapodás megkötése után lehet elkezdeni. Korábban azt állították, hogy a tulajdonosi hozzájárulás kiadására már nincs mód. Vélhetően azért adták ki, mert így egyrész teljesíteni tudja az önkormányzat a hiánypótlást a MÁK felé, másrészt pedig így az addig befizetett eljárási díjat nem tudja visszakérni az önkormányzat.

Ezzel a tulajdonosi hozzájárulással teljesíteni tudtuk a MÁK felé a hiánypótlást, viszont igencsak abszurd helyzetet teremtettek azzal, hogy jóval a vízjogi létesítési engedély megszerzése után adták ki az engedély kiadásához a hozzájárulásukat.

Az új MÁV ügyintéző szóban azt a tájékoztatást adta, hogy bár nem adhatnák ki, de kiadják a tulajdonosi hozzájárulást, hogy ne akadályozzák a projektet, és ezt követően egyeztetjük a megállapodás szövegét.

2024. április 18-án megküldtük észrevételeinket a megállapodás tervezet szövegével kapcsolatban:

*„A korábban megküldött anyagokból egyértelműen látszik, hogy a szóban forgó terület messze van a vasúti pályától, közterületként (út és árok) funkcionál, a projekttel érintett kis utcaszakasz és a vasúti pálya között még található egy aszfaltos út, ami a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezelésében van, így a megállapodás 1.1.-1.3. pontjában foglaltak nem a valós helyzetet, nem a tényeket rögzítik. A megállapodás ezen szövegrészekkel való aláírása nem várható el az önkormányzat részéről és a jogszabályi előírásoknak megfelelően nem is teheti meg.*

*A terület nem a vasútvonalon található, hanem mellette, attól jóval messzebb. A terület már akkor is az itt lévő lakóépületek megközelítését szolgálta, amikor a vasút megépült, a földárok jelenlegi rekonstrukciójával nem valósul meg értékcsökkenés.*

*Kisbér Város Önkormányzata a jogszerű használatot szeretné rendezni a valós helyzetnek megfelelően, így az 1.2. pont utolsó bekezdése nem helytátálló.*

*Ahogy az 1.3. pont sem, mivel a valós helyzetet figyelembe véve a tulajdonosi jogokat gyakorló soha nem is használta ezt a területet, és vélhetően nem is fogja, tekintettel a már több mint 100 éve fennálló, kialakult állapotra. Az árok rekonstrukcióval érintett terület „igénybevételével” az 1464/6 hrsz-ú ingatlan használatában nem történik korlátozás, eddig sem történt. Az eddig is árokként funkcionáló terület lesz felújítva, használhatóvá téve.*

*Ahogy a korábbi leveleinkben is jeleztük ez az utcaszakasz vezet ki a vasútállomásra a fent említett aszfaltos út mellett. A gyalogos forgalom ezen a földúton zajlik. A vízelvezetés a földárok állapota miatt nem megfelelő, és az utca állapota is nagyon rossz. A lakók részéről jogos az igény, hogy az ingatlanaik vízelvezetése és megközelítése megoldott legyen, melynek megvalósítását az önkormányzattól várják, ám a tulajdonjogi helyzet akadályt képez az önkormányzati településüzemeltetési feladatok ellátásában. A helyben lakókon kívül a vasútállomást megközelítő utazóközönség is jogosan van felháborodva az út állapota miatt, de a tulajdonjogi helyzet miatt önkormányzatunknak nincs lehetősége az út állapotában tartós javulást eredményező beruházást elvégezni.*

*Ahogy már sokszor említettük, papíron ugyan „MÁV terület” ez az utcaszakasz, de valójában közterületként funkcionált már a vasút megépítésekor is.*

*A megállapodás szövegezése ellentmondásos az üzemeltetést illetően. A 2.1. pont szerint a MÁV Zrt. a jelen megállapodás aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az Engedélyes a terhelt területen a Létesítményt üzemeltesse, annak karbantartását…….*

*Ezzel szemben a 3.1. pont külön üzemeltetési megállapodás megkötéséről rendelkezik.*

*A jelen projektet érintő ingatlanhasználaton túl az ÖHI/246-1/2024. iktatószámú levelünkkel kezdeményeztük az utcaszakasz tulajdonjogi helyzetének rendezését a valós helyzetnek megfelelően. Szíves visszajelzésüket várjuk erre a megkeresésünkre is.*

*Kérjük szíves együttműködésüket abban, hogy az árok rekonstrukció kivitelezéséhez szükséges megállapodás a valós helyzethez igazított szövegezéssel mielőbb (30 napon belül) aláírható legyen, ne legyen kivitelezési akadály a megállapodás hiánya, mert az a projekt megvalósítását veszélyeztetheti.”*

2024. május 7-én írásban érdeklődtünk az ügyintézőtől, hogy fenti észrevételeinkre mikor kaphatunk választ. Még aznap a következő válasz érkezett:

*„A megkeresésére hivatkozva az alábbiakról tájékoztatom. Ismételten csatoltam a megállapodás tervezetét, melyből két adat hiányzik az Önkormányzat részéről és a MÁV Zrt. részéről az megköthetővé válik. Ennek érdekében kérem a hiányos adatok kitöltését és a megállapodás visszaküldését jóváhagyásra. Ezt követően megküldöm a szignált dokumentumot és az aláírásnak nem lesz akadálya a megadott határidőig.*

*A korábbi levelében foglaltakra reagálva csatoltam az érintett rész kivágatát, az ingatlan tulajdoni lapját, a korábban megküldött tervet, melyekből egyértelműen kiderül az érintettség, azonban ez a valós funkciót és a jövőbeni rendezési feladatot sem befolyásolja. A leírtak és az Ön által adott tájékoztatás alapján nem kételkedem a funkcióban és abban, hogy a helyzetet rendezni kell, azonban az a jelenlegi megállapodás megkötési határidején jelentősen túl fog mutatni.*

*Erre tekintettel javasoljuk a megállapodás megkötését, valamint a rendezési igény megerősítését. E tekintetben meg kell jelölni a szükséges területet, mely alapvetően a 9 m –es védőtávolságon kívüli, töltés esetén a töltéslábtól számított 5m –es védőtávolságon kívüli területre kell kerüljön. Ebben a meghatározásban természetesen tudunk segíteni, mert erre vonatkozóan változási vázrajz elkészítésére és a terület önállóan történő kialakítására is szükség lesz, melyet a folyamat végén az MNV Zrt.-től tudnak megszerezni.  A folyamat lépéseiről részletes tájékoztatást a megkeresés megerősítését követően fognak adni a kollégák, de kérdés, kérés esetén én is állok szíves rendelkezésére.*

*Az együttműködést köszönöm szépen.”*

Jeleztük az ügyintézőnek, hogy a csatolt kivágat nem a projekt helyszínt, hanem a vasútállomás területét tartalmazza, így vélhetően nem egy területről beszélünk. Sérelmeztük, hogy első megkeresés óta nem jutottunk semmit sem előrébb a tekintetben, hogy a valós helyzethez igazítsuk a megállapodás szövegét, valamint azt is, hogy a legutóbbi szóbeli egyeztetéstől eltérően nem kívánják a megállapodás szövegét módosítani és a kártalanítási díjtól sem tekintenek el. Az önkormányzat mindenképpen rendezni szeretné a használatot, de azon érveinket figyelembe se vették a hónapok óta tartó levelezés során, hogy a terület gondozására eddig semmit nem fordított a MÁV, így a kártalanítási díj megfizetésétől legyenek szívesek eltekinteni.

Újfent jeleztük, hogy az önkormányzattól nem várható el, hogy olyan megállapodást kössön meg, amiről mindkét fél tudja, hogy nem a tényleges helyzetet rögzíti.

Megjegyeztük, hogy márciusban volt egy éve, hogy tudomást szerzett a MÁV arról, hogy Kisbér Város Önkormányzata milyen beruházást tervez megvalósítani, 2024. január óta, mióta sikerült egy olyan ügyintézőt elérni, aki tudja is, hogy miről van szó, nem sikerült előrébb jutni a tekintetben, hogy életszerű megállapodás születhessen.

Említést tettünk arról is, hogy a terület gondozására a MÁV, mint vagyonkezelő eddig semmit nem fordított. a füvet az önkormányzat kaszáltatja a Városigazgatósággal, a földutat az önkormányzat teszi rendszeresen járhatóvá a keletkezett gödrök murvával való feltöltésével.

Elgondolkodható, hogy amennyiben egy értéknövelő beruházás megvalósítása miatt, mely az 5 éves fenntartási időszak után az állam tulajdonába, illetve a MÁV vagyonkezelésébe kerül megállapodás tervezet szerint, kártalanítási díjat kérnek az önkormányzattól, akkor az önkormányzat miért gondozza ingyen a területet, amikor az a tulajdonos/vagyonkezelő feladata lenne.

Jeleztük, hogy mivel a projekt több utcát érint, ez az utca hátrébb sorolható kivitelezés szempontjából annak érdekében, hogy a megállapodás szövegét a valós helyzethez igazítsák a felek.

A kialakult helyzet rendezésére az alábbi javaslatot teszem. A megküldött megállapodás aláírására úgy hatalmazzon fel a Tisztelt Képviselő-testület, hogy próbálkozzunk továbbra is a tervezet szövegének valós helyzethez való igazításával, ha az a Köztársaság utcai árok kivitelezéséig nem oldható meg, akkor a projekt sikeres lebonyolítása érdekében meg kell kötni ezt az előnytelen megállapodást, kiegészítve egy nyilatkozattal, melyben szerepeljen a valós állapot, valamint az, hogy csak a projekt sikeres megvalósítása érdekében köti meg az önkormányzat és fenntartja tulajdonjogi igényét a kisbéri 1464/6 hrsz-ú ingatlan azon szakaszára, mely az árok rekonstrukcióval érintett, beleértve a földút területét is, egészen a domboldalig.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés és a csatolt megállapodás tervezet megvitatására és határozati javaslat megtételére.

Kisbér, 2024. május 9.

Határozati javaslat

Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

……/2024. (V.09.) KVÖKt. határozata

Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a város polgármesterét, hogy folytasson további egyeztetést a MÁV Zrt.-vel a kisbéri 1464/6 hrsz alatt található Köztársaság utca árokrekonstrukciójához kapcsolódóan a jogszerű területhasználatot rendező, a MÁV Zrt.-vel kötendő megállapodás szövegének valós helyzethez való igazítása tárgyában. Amennyiben a Köztársaság utcai árok kivitelezési munkálatainak megkezdéséig nem oldható meg a megállapodás szövegének módosítása, akkor a *„Kisbér csapadékvíz-elvezetésének fejlesztése elnevezésű”, TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-KO1-2022-00012* azonosítószámú projektsikeres lebonyolítása érdekében meg kell kötni a MÁV Zrt. által megküldött előnytelen megállapodást, kiegészítve egy nyilatkozattal, melyben szerepeljen a valós állapot, valamint az, hogy csak a projekt sikeres megvalósítása érdekében köti meg az önkormányzat és fenntartja tulajdonjogi igényét a kisbéri 1464/6 hrsz-ú ingatlan azon szakaszára, mely az árok rekonstrukcióval érintett, beleértve a földút területét is, egészen a domboldalig.

Határidő: a határozat kiadására azonnal

Felelős: dr. Pápai Tamás jegyzőuu6