



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság**

**2015. szeptember 22-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Kisajátítás iránti kérelem véleményezése**

**Az előterjesztést készítette:** Dr. Mayer Endre irodavezető  
Szervezési és Jogi Iroda  
Dr. Temesvári Péter csoportvezető  
Jogi Osztály

**Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET**

**Döntési változatok száma: 2**

**Melléletek: TRT kivonatok**

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Jogi és Ügyrendi Bizottság

.../2015. (IX.22.) JÜB. sz. határozat

**Törvényességi észrevételem nincs:**

Dr. Határ Mária  
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**18198-4/2015**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**  
**Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság**  
**2015. szeptember 22-én tartandó ülésére**

**Tárgy: Kisajátítás iránti kérelem véleményezése**

**Tisztelt Bizottság!**

Bethlenvárosban, az Aracsi utcában található kecskeméti 4729/21 és 4729/22 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kisajátítási kérelmet terjesztettek elő a kecskeméti 4729/22 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, melyet később módosítottak és kisajátítást helyettesítő csere iránti kérelmet nyújtottak be önkormányzatunkhoz. A módosított kérelmük szerint a tulajdonukban lévő kecskeméti 4729/22 hrsz-ú, 587 m<sup>2</sup> területű, kivett út megnevezésű ingatlant szeretnék elcserélni a szomszédos önkormányzati tulajdonú **kecskeméti 14649, 14606 és 14604/3 hrsz-ú**, ingatlanok **cca. 156 m<sup>2</sup> nagyságú területére**, – melyet telek-kiegészítésként csatolnának a kecskeméti 4929/21 hrsz-ú ingatlanhoz - valamint az önkormányzat tulajdonában lévő kecskeméti **10576/278** hrsz-ú ingatlanból telekalakítást követően kialakuló **600 m<sup>2</sup> területű ingatlanra** oly módon, hogy valamennyi telekalakítás költségét önkormányzatunk viselje. A telekalakításokat jelen előterjesztés 1. és 2. mellékeltét képező TRT kivonatok szemléltetik.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) a kecskeméti 4929/22 hrsz-ú ingatlant II. rendű közlekedési célra fenntartott területként jelöli.

Kérelmezők a kecskeméti 4729/21 és 4729/22 hrsz-ú ingatlanok telekalakítását megelőzően a kecskeméti 4729/9 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában korlátozási kártalanítás megállapítása iránt 2012. évben eljárást indítottak a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnál, mely a kérelmezők kisajátítási kártalanítási kérelmét elutasította.

Megállapítást nyert ugyanis, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a város Általános Rendezési Tervéről és az ahhoz kapcsolódó városrendezési és helyi építésügyi előírásokról szóló 14/1991. (VI.24.) önkormányzati rendelete az akkor még 14609 hrsz-ú telekre vonatkozóan az alábbi szabályozást tartalmazta: a mostani 4729/9 hrsz-ú telek jelentős részét (kb. 40 %-át) közterületként irányozta elő, a fennmaradó két telekrész két külön övezethez tartozott, egyrészt a déli oldalon az „Ip” jelű, üzemanyagtöltő állomás céljára kijelölt övezethez, másrészt a 4730 és 4731 hrsz-ú telkekig terjedő, északi oldal „I” jelű intézményi övezethez.

A szabályozás először 1996. év szeptemberében módosult, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének 601/1996. (IX.4.) KH. számú határozatával. Ekkor a telket kettéosztó tervezett út nyomvonala és szabályozási szélessége változott meg, melynek eredményeként egyrészt az eredeti telket érintő útszabályozás mértéke csökkent a telek teljes területéhez képest (a telket érintően 8 méter szélességre), másrészt a szabályozás megoldást adott a 4730 és 4731 hrsz-ú telek megközelítésére (6 méter széles úttal). A módosított szabályozásnak köszönhetően a telekből visszamaradó, beépíthető rész jelentősen nagyobb lett, illetve az

övezeti besorolásnak („I”, intézményi) megfelelő funkció számára alkalmasabb telket lehetett kialakítani.

Ezt követően Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a város Általános Rendezési Tervéről és az ahhoz kapcsolódó városrendezési és helyi építésügyi előírásokról szóló 14/1991. (VI.24.) KR. számú rendeletét a 18/2004. (IV. 19.) KR. számú rendelet 2004. január 1. napjával hatályon kívül helyezte. Az új építési szabályzat és szabályozási terv elfogadásáig, 2005. június 1-ig nem volt hatályos szabályozás, az építésügyi hatóság az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény ( a továbbiakban: Étv.) illeszkedési szabályait alkalmazva engedélyezte az építéseket.

A HÉSZ Vt-611762 jelű övezetbe sorolta a már kialakított, 4729/9 hrsz-ú telket, illetve a korábbi útszabályozást nagyrészt átvette, azzal a különbséggel, hogy a 4730 és 4731 hrsz-ú telkek valós használat szerinti előkertjeit is figyelembe vette, és a szabályozási vonalat ahhoz igazította. A „Vt” jelű, településközpont vegyes területi kijelölés a korábbi intézményi övezeti besoroláshoz képest az elhelyezhető épületek vonatkozásában tágabb funkcionális kört enged meg.

A HÉSZ módosításáról szóló 19/2011. (IV.28.) önkormányzati rendelete egyrészt pontosította a 4730 és 4731 hrsz-ú telkek előtti szabályozási vonalat, másrészt az Aracsi út keresztmetszeti szűkítésével (16 m-ről 10 m-re) tovább növelte a beépíthető területrészt nagyságát.

A kecskeméti 14649, 14606, 14604/3 és 4729/21 hrsz-ú ingatlanok a HÉSZ szerint „Vt-611762” településközponti vegyes övezetbe tartoznak. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok telekalakítással érintett része nem közlekedési célú terület, **így azok a HÉSZ szerint telek-kiegészítésként csatolhatóak kérelmezők tulajdonában lévő ingatlanhoz.**

A Vagyonrendelet 9. § (2) bekezdése szerint ingatlan visszterhes elidegenítése, ingatlan vásárlása esetén a forgalmi érték, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapítása érdekében külső forgalmi értékbecslést kell beszerezni.

Ingatlanforgalmi szakértő megtekintette a cserével érintett területeket és az alábbiakat állapította meg:

Önkormányzatunk cserébe adna		Önkormányzatunk cserébe kapna	
Terület	Érték	Terület	Érték
a kecskeméti 14649, 14606 és 14604/3 hrsz-ú ingatlanokból <b>cca. 156 m<sup>2</sup></b> nagyságú terület	az ingatlan értéke <b>cca. bruttó 2.340.000,-Ft</b>	kecskeméti 4729/22 hrsz-ú, <b>587 m<sup>2</sup></b> területű ingatlan	az ingatlan értéke <b>cca. bruttó 8.805.000,-Ft</b>
kecskeméti 10576/278 hrsz-ú ingatlanból telekalakítást követően kialakuló <b>600 m<sup>2</sup></b> területű ingatlan	az ingatlan értéke <b>cca. bruttó 12.000.000,-Ft</b>		
<b>Összesen</b>			
<b>756 m<sup>2</sup></b>	<b>14.340.000,-Ft</b>	<b>587 m<sup>2</sup></b>	<b>8.805.000,-Ft</b>

A jogügylettel mind a csere tárgyát képező ingatlan nagyságát, mind az értékét figyelembe véve, az **önkormányzatunk által nyújtandó ellenszolgáltatás aránytalan lenne.**

A két telekalakítás költsége előzetes kalkuláció alapján **cca. 580.000,-Ft+ÁFA.** Tekintettel arra, hogy valamennyi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan a törzsvagyongra tartozik, így **a cseréhez azokat forgalomképesé kellene nyilvánítani.**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyongra és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyongrarendelet) 6. §-a szerint **egyres vagyontárgyak** nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé, korlátozottan forgalomképes törzsvagyongra, **üzleti vagyongra nyilvánításáról a közgyűlés dönt.**

Összességében megállapítható tehát, hogy a módosítások mindig a rendezett telekállapotok kialakítása irányába mutattak, a kérelmezőket nem érintették hátrányosan, sőt a módosítások a kérelmezők érdekeit szolgálták.

Az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása), vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

Tekintettel a fentiekben ismertetett módosításokra, a fenti jogszabályi rendelkezésre, illetve arra, hogy a kérelmező 2002. évben szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát – különös tekintettel arra, hogy a szerzést követő módosítások a kérelmezők számára előnyösek voltak, ugyanis tulajdonosi jogosítványaik bővültek- a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal megállapította, hogy a kisajátítás jogszabályi feltételei nem állnak fenn.

A Vagyongrarendelet 10. § (4) bekezdése szerint a törzsvagyongra körébe tartozó forgalomképtelen vagyontárgy pótlása, létesítése és gyarapítása érdekében a polgármester dönt az adott évi költségvetési rendeletben meghatározott előirányzat erejéig a tulajdonjog megszerzésére irányuló szerződés, jelen esetben a kisajátítást helyettesítő csere szerződések megkötéséről.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 6.4.1. pontja alapján véleményét megfogalmazni szíveskedjen a fenti kérelem teljesíthetősége vonatkozásában.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen.

**Kecskemét, 2015. szeptember 16.**

**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
**alpolgármester**

## HATÁROZAT-TERVEZET

### ...../2015. (IX.22.) VVB. számú határozat

#### **Kisajátítás iránti kérelem véleményezése**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 18198-4/2015. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

„A” változat:

1. A bizottság településrendezési szempontból nem javasolja, hogy az önkormányzat a kecskeméti 4729/22 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak az ingatlanrészek kisajátítást helyettesítő cseréjére irányuló kérelmét teljesítse.

**Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester**

**Határidő: értelemszerűen**

„B” változat:

1. A bizottság településrendezési szempontból javasolja, hogy az önkormányzat a kecskeméti 4729/22 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak az ingatlanrészek kisajátítást helyettesítő cseréjére irányuló kérelmét teljesítse.

**Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester**

**Határidő: értelemszerűen**