



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2018. április 26-án
tartandó ülésére**

Tárgy: Közterületet érintő telekalakításokkal kapcsolatos döntések meghozatala

**Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály**

Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma: 1

**Mellékletek: 409/2017. munkaszámú változási vázrajz
158/2017. munkaszámú változási vázrajz
102/2017. munkaszámú változási vázrajz**

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság

.../2018. (IV.24.) VPB. sz. határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

**Dr. Határ Mária
jegyző**

3498-3/2018.

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2018. április 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Közterületet érintő telekalakításokkal kapcsolatos döntések meghozatala

Tisztelt Közgyűlés!

I. A kecskeméti 3313 hrsz-ú közterületet érintő telekalakítás

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a kecskeméti 3313 hrsz-ú „kivett közterület” megnevezésű ingatlan (Hoffmann János utca). Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 143/2016. (VI.30.) határozatával úgy döntött, hogy az ingatlannal szomszédos kecskeméti 3223, 3224, 3225, és 3226 hrsz-ú, természetben Kecskemét, a Hoffmann János u. és a Nyíl utca sarkán található ingatlanokból telekalakítással kialakítható ingatlant értékesíti az ÉPÍTŐ SIMON Kft. részére, a közgyűlés döntésének megfelelően az önkormányzat és a társaság pedig a kialakuló ingatlan vonatkozásában adásvételi előszerződést kötött egymással azzal, hogy a kialakuló ingatlant az önkormányzat építési telekként fogja értékesíteni. Az ingatlanok telekalakítására vonatkozó 176/2017. munkaszámú változási vázrajzot a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 16/1851/2017. számon záradékolta, a telekalakítás átvezetésre került, a végleges adásvételi szerződés tárgyát a kialakuló 3223/1 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1351 m² területű ingatlan képezte.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 3223/1 hrsz-ú ingatlan a jelenleg hatályos településrendezési előírások alapján építési teleknek csak abban az esetben minősülhet, ha a Hoffmann János utcának a kialakuló ingatlant is érintő, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv által előírt kötelező szabályozása megvalósul, ennek érdekében az ÉPÍTŐ SIMON Kft. a 3313 hrsz-ú ingatlan 4 m² nagyságú részének megvásárlására irányuló kérelmet nyújtott be önkormányzatunkhoz. A HÉSZ szerint az értékesítendő 4 m² nagyságú ingatlanrész, és a kialakuló 3223/1 hrsz-ú ingatlan egyaránt Vt-0584 építési övezetbe tartozik, így a telekalakítással a HÉSZ előírásai megvalósulnának. Amennyiben tehát a szabályozással érintett 4 m² nagyságú ingatlanrész a kialakuló 3223/1 hrsz-ú ingatlanhoz kerülne csatolásra, az építési teleknek minősülne, és a végleges adásvételi szerződés megkötésének nem lenne további akadálya. Az ennek megfelelő telekalakításra vonatkozó – a határozat-tervezet mellékletét képező – 409/2017. munkaszámú változási vázrajzot a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 2018. január 29. napján záradékolta.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását szolgálja. Az Nvtv. 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján a

kecskeméti 3313 hrsz-ú ingatlan az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonához tartozik, így az ingatlan 4 m²-es részének értékesítését megelőzően szükséges az üzleti vagyonná nyilvánítása.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. §-a alapján egyes vagyontárgyak üzleti vagyonná nyilvánításáról a közgyűlés dönt.

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

Az elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az eladásra kerülő ingatlanrész fajlagos négyzetméter ára: bruttó 50.000,- Ft/m², így a kecskeméti 3313 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére értékesítendő 4 m² nagyságú terület értéke bruttó 200.000,- Ft.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja értelmében forgalomképes ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 3 millió forint értékhatár alatt a polgármester dönt, amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az ingatlan forgalomképessé nyilvánításáról dönt.

II. A kecskeméti 10576/169, 10576/278 és 10576/279 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakítás

A kecskeméti 10576/279 hrsz-ú, 3932 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben Kecskeméten, a Fáklya utca térségében található ingatlan 5880/11030 tulajdoni hányadban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 5150/11030 tulajdoni hányadban pedig egy magánszemély (a továbbiakban: tulajdonostárs) osztatlan közös tulajdonát képezi. Az ingatlan Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv alapján kötelező útszabályozással érintett.

Az önkormányzat a Szabályozási Terv Fáklya utca térségére vonatkozó szabályozásának végrehajtása érdekében a 10576/279 hrsz-ú ingatlanon túl az önkormányzati tulajdonban lévő 10576/169 és 10576/278 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanokat is érintően 158/2017. munkaszámom változási vázrajzot készíttetett, a változási vázrajzot a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 16/97/2018. számon záradékolta. A telekalakítással a szabályozás megvalósításán túl a térség fejlesztési lehetőségeinek javítása érdekében többek között a 10576/279 hrsz-ú ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére is sor kerülne, az alábbiak szerint.

A telekalakítás során az önkormányzat tulajdonát képező kecskeméti 10576/278 hrsz-ú ingatlan 1570 m² nagyságú része csere jogcímén a tulajdonostárs tulajdonába kerülne, melynek fejében az ingatlanok – a 19642-5/2014. számú használati megosztásról szóló megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) és a mellékelt helyszínrajz alapján – a tulajdonostárs kizárólagos használatában lévő részből 1140 m² nagyságú területrész kerülne önkormányzatunk tulajdonába. Az ingatlan közös használatú részét a Szabályozási Terv közlekedési célú területként jelöli, melyből az öt megillető – 436 m² – tulajdoni hányadból

430 m² nagyságú területet a tulajdonostárs csere jogcímén, a fennmaradó 6 m² nagyságú területrészt térítésmentesen adná önkormányzatunk kizárólagos tulajdonába.

Fentieket összegezve tehát az önkormányzat összesen 1570 m² nagyságú területet ad csere jogcímén a tulajdonostárs tulajdonába, melynek fejében a tulajdonostárs összesen 1570 m² nagyságú területrészt csere jogcímén, 6 m² nagyságú területrészt pedig térítésmentesen ad önkormányzatunk tulajdonába. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését és cserét követően a telekalakítás előtti 10576/278 hrsz-ú ingatlan cserével érintett 1570 m² nagyságú részéből, valamint a tulajdonos kizárólagos használatában lévő ingatlanrész cserével nem érintett részéből alakul ki a tulajdonostárs 1/1 arányú tulajdonába kerülő kecskeméti **10576/388** hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. A 10576/169 hrsz-ú ingatlanból és a tulajdonostárs kizárólagos használatában lévő ingatlanrész cserével érintett 1140 m² nagyságú területrészéből pedig az önkormányzatunk 1/1 arányú tulajdonába kerülő kecskeméti **10576/387** hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerül kialakításra.

Az ingatlan közös használatú részének közlekedési célú területként jelölt része a telekalakítás előtti 10576/278 hrsz-ú ingatlanból kialakuló, önkormányzati tulajdonú **10576/393** hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan területéhez kerül csatolásra. Az ingatlanak a megállapodás alapján önkormányzatunk kizárólagos használatában lévő területrészéből a Szabályozási Terv által közlekedési célú területként szabályozott 137 m² nagyságú rész szintén a kialakuló 10576/393 hrsz-ú ingatlan területéhez kerül csatolásra, míg a fennmaradó 1379 m² nagyságú – jelenleg közösségi kertként funkcionáló – terület önálló ingatlanként, **10576/384** helyrajzi számon kerül kialakításra, és önkormányzatunk 1/1 arányú tulajdonába kerül.

A telekalakítás során a fentiekén túl a telekalakítás előtti 10576/278 hrsz-ú ingatlanból **10576/389** és **10576/390** helyrajzi számon további két építési telek, **10576/391** és **10576/385** helyrajzi számon a Szabályozási Tervnek megfelelően közkertek, valamint a **10576/386** hrsz-ú „kivett közterület” és a **10576/392** hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok kerülnek kialakításra, valamennyi ingatlan önkormányzatunk 1/1 arányú tulajdonába kerül.

Az Nvtv. 5. § (3) bekezdés a) pontjára tekintettel a telekalakítás során megvalósuló cseréhez a 10576/278 hrsz-ú ingatlan cserével érintett részének forgalomképessé nyilvánítása szükséges, melyről a Vagyonrendelet 6. §-a alapján a Tisztelt Közgyűlés jogosult dönteni.

A Vagyonrendelet 9. § (2) bekezdése alapján az ingatlanrész visszterhes elidegenítése (cseréje) esetén a forgalmi érték, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapítása érdekében külső forgalmi értékbecslést kell beszerezni. Az elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a cserével érintett ingatlanok ingatlanrész fajlagos négyzetméter ára: bruttó 15.000,- Ft/m², így a cserével érintett 1570 m² nagyságú területrész értéke bruttó 23.550.000,- Ft.

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés a) és c) pontjai szerint a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatt nem kell pályázatot kiírni ingatlanok cseréje esetén.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés b) pontja alapján nettó 3 millió forintot elérő, azonban nettó 25 millió forintot el nem érő értékhatár között a cseréről és adásvételről a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni, amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az ingatlanrészek forgalomképessé nyilvánításáról dönt.

III. A kecskeméti 18512 és 18513 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakítás

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a kecskeméti 18513 hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű, természetben Felsőszéktó városrészben található ingatlan.

A szomszédos kecskeméti 18512 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a saját és az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat érintő telekhatár-rendeziés tárgyában kereste meg önkormányzatunkat.

A telekalakítás során a HÉSZ rendelkezéseivel összhangban a kecskeméti 18513 hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű ingatlan egy része megszűnik, a területéből 173 m² csere jogcímén csatolásra kerülne a kialakuló kecskeméti 18512 hrsz-ú ingatlanhoz. A kecskeméti 18512 hrsz-ú ingatlanból 173 m² csere jogcímén, 15 m² nagyságú rész térítésmentes átadás jogcímén kerülne csatolásra az önkormányzat tulajdonát képező 18513 hrsz-ú ingatlanhoz.

A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a 18513 hrsz-ú ingatlan cserével érintett 173 m² nagyságú része, valamint a 18512 hrsz-ú ingatlan is beépítésre szánt terület, így a telekalakítás a HÉSZ-szel összhangban van.

A telekalakításra vonatkozó – a határozat-tervezet mellékletét képező – 102/2017. munkaszámú változási vázrajzot a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 2018. január 24. napján záradékolta.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a kecskeméti 18513 hrsz-ú ingatlan az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik, melynek közterületi szabályozással nem érintett része üzleti vagyonná nyilvánításáról a Vagyonrendelet 6. §-a alapján a Tisztelt Közgyűlés jogosult dönteni.

Az elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az érintett ingatlanrészek fajlagos négyzetméter ára nettó 12.000,- Ft/m²+ÁFA, így a cserével érintett 173 m² nagyságú ingatlanrész forgalmi értéke bruttó 2.636.520,- Ft.

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés a) és c) pontjai szerint a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatt nem kell pályázatot kiírni ingatlanok cseréje esetén.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja értelmében forgalomképes ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 3 millió forint értékhatár alatt a polgármester dönt, amennyiben a Tisztelt Közgyűlés úgy dönt, hogy az ingatlanrészt forgalomképesé nyilvánítja.

Az előterjesztést a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság előzetes véleményezésre megkapta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezet szerinti döntését meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2018. április 10.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2018. (IV. 26.) határozata

Közterületet érintő telekalakításokkal kapcsolatos döntések meghozatala

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 3498-3/2018. számú előterjesztését, és az alábbi döntést hozta:

I.

A közgyűlés úgy dönt, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendeletével összhangban a határozat 1. számú mellékletét képező megosztási vázrajz szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő kecskeméti 3313 hrsz-ú „kivett közterület” megnevezésű ingatlan 4 m² nagyságú ingatlanrészét forgalomképpessé nyilvánítja és a 3313 és 3223/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakításhoz hozzájárul.

II.

A közgyűlés úgy dönt, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendeletével összhangban a határozat 2. számú mellékletét képező megosztási vázrajz szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő kecskeméti 10576/278 hrsz-ú „kivett közterület” megnevezésű ingatlan 1570 m² nagyságú ingatlanrészét forgalomképpessé nyilvánítja és a 10576/169, 10576/278 és 10576/279 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakításhoz hozzájárul.

III.

A közgyűlés úgy dönt, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendeletével összhangban a határozat 3. számú mellékletét képező megosztási vázrajz szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő kecskeméti 18513 hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű ingatlan 173 m² nagyságú ingatlanrészét forgalomképpessé nyilvánítja és a 18512 és 18513 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakításhoz hozzájárul.

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

Határidő: értelemszerűen