

ELŐTERJESZTÉS

Harkány Város Polgármesterének 2020. december 30-i döntéséhez

Előterjesztés címe: Döntés Harkány belterületi, önkormányzati tulajdonú területek kialakításával összefüggő kérdésekben

Előterjesztést készítette: Regényiné dr. Börczi Vera, aljegyző és Tönkö Péter műszaki ügyintéző

Szükséges döntés: A Kat. 46.§ (4) bekezdése szerinti polgármesteri döntés: 125/2020. (XII.30.) sz. Önkormányzati Határozat

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel 2020. november 4. napjától kezdődő hatállyal az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A veszélyhelyzet egyben rendkívüli jogrendet is jelent.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. §. (4) értelmében „*Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.*”

A fentiek alapján a képviselő-testület (és szervei - bizottságai) ülésének az Möt. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testület valamennyi hatáskörét a polgármester gyakorolja, a képviselő-testületnek veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre, ugyanez vonatkozik a testület bizottságaira is.

A jelenlegi helyzetben a veszélyhelyzet fennállásáig az önkormányzat érdekében szükséges döntéseket polgármesterként magam hozom meg.

Harkány, 2020. 12.30.

Baksai Endre Tamás
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Alpolgármester Asszony!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45.§ értelmében a polgármester akadályoztatása esetén e hatáskörét az alpolgármester - több alpolgármester esetén a polgármester által kijelölt alpolgármester- gyakorolja. Az Möt. 75.§ (2) bekezdése szerint azon alpolgármester, akit nem a képviselő-testület tagjai közül választottak, nem tagja a képviselő-testületnek, a polgármestert a képviselő-testület

elnökeként nem helyettesítheti – így tehát a képviselő-testület hatáskörét a jelen helyzetben gyakorló polgármestert a képviselő alpolgármester helyettesítheti. Tekintettel a polgármester tartós akadályoztatására, hosszabb távú szabadságára, a szükséges döntéseket helyette a képviselő-testület tagjai közül választott alpolgármester hozhatja meg.

A Munkácsy utcai sorház mögött található terület – azaz a telekalakítással létrejött Harkány belterületi 142/3, 142/4., 142/5, 142/6, 142/7 és 142/8. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok- értékesítésével a képviselő-testület -illetve a veszélyhelyzet alatt a képviselő-testület hatáskörét gyakorló polgármester- már több alkalommal foglalkozott.

Az előzmények: a képviselő-testület 131/2017.(VII.14.) számú határozatával elővásárlási jogával élve vásárolta meg a harkányi 203 hrsz-ú ingatlant. Az elővásárlási jog érvényesítését a testület azért támogatta, mert egy nyolc fő által aláírt kérelemben a területtel határos Munkácsy utcai láncházak tulajdonosai azt kérték, hogy az ingatlant vegye meg az önkormányzat, majd a telekosztást és egy út kialakítását követően adjon lehetőséget nekik azok felvásárlására, mert csak ez által lesz megközelíthető a házak hátsó kert-része. Indokuk az volt, hogy a sorházakat egykor az önkormányzat építette és értékesítette, amikor is ígéret volt út kialakítására is. Ha akkor az önkormányzat nem él az elővásárlási jogával, lehetséges, hogy később már ez az ígéret egyáltalán nem megvalósítható. Emiatt a testület az alábbi határozatot fogadta el:

„131/2017. (VII.14.) sz. Önkormányzati határozat:

Döntés a harkányi 203 hrsz-ú ingatlan elővásárlási jog érvényesítése kérdésében

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a harkányi 203 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jogával élni kíván a kérelemben szereplő indokok miatt azzal a céllal, hogy az ingatlant a telekmegosztást követően, az önkormányzatnál a jogügylettel kapcsolatban felmerülő költségek felszámolásával eladásra kínálja fel az érintett ingatlanok tulajdonosainak.

A képviselő-testület a kialakításra kerülő út jellegéről később foglal állást.

Határidő: Azonnal

Felelős: Műszaki osztály”

Önkormányzatunkhoz azóta több megkeresés érkezett az említett sorház tulajdonosaitól az ingatlan megvásárlása tárgyában, majd 2019-ben a telekalakítási tervnek elkészült egy első változata, amit a képviselő-testület 2019. márciusában tárgyalta (53/2019.(III.28.) sz. határozat). Ezt a telekalakítási tervet később át kellett dolgoztatni. Időközben a testületi döntésnek megfelelően megtörtént a terület értékbecslése és a bekerülési költségek összesítése is.

A K-36/2020.(VI.12) sz. Polgármesteri határozattal született döntés arról, hogy az érintett sorház lakóinak képviselőjével és a földmérővel történt előzetes egyeztetés alapján a kérdéses területből összesen 6 db önálló telekként értékesíthető ingatlan - valamint 142/2. hrsz-on közterület (út)- kerül kialakításra, melyeket zártkörű pályázat keretében kíván értékesíteni az önkormányzat a sorház tulajdonosai számára. Az eladási ár meghatározása az értékbecslés és az értékesítés érdekében felmerült önkormányzati kiadások alapján történt.

„K-36/2020.(VI.12)sz. Polgármesteri hat.:

Döntés az 53/2019.(III.28.) képviselő-testületi határozathoz kapcsolódó telekalakításról és értékesítésről a harkányi 142, 200/14 és 203 hrsz-ú ingatlanokat érintően

- 1.) Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a harkányi, belterületi 142, 200/14, 203 hrsz önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érintően a Csongrádi Zsolt által 2020. 01. 06.-án készített 216/2019 munkaszámú „telekalakítási terv” szerinti telekalakítás a megbízásából és a szándéka szerint történt, ezért az elkészített változási vázrajzot aláírja és felhatalmazást ad a telekalakítás benyújtására.
- 2.) Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a most kialakítandó 2016/2019 munkaszámú „telekalakítási terv” szerinti harkányi, 142/2, 142/3, 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 142/8, hrsz-ú önkormányzati ingatlanokat-amelyek megegyeznek az 53/2019.(III.28) számú testületi határozat 2. pontjában szereplő, változási vázrajzban feltüntetett ingatlanokkal- értékesítésre kijelöli.
- 3.) Az 53/2019.(III.28.) számú testületi határozat 3. és 4. pontja alapján az ingatlanok vételárát az értékesítési eljáráshoz az önkormányzat teljes ráfordítását tartalmazó magasabb összegben, 6540 Ft/m² állapítja meg.
- 4.) Harkány Város Polgármestere felkéri a jegyzőt, hogy a telekalakítást követően gondoskodjon az Önkormányzat vagyonrendeletének megfelelő, zártkörű pályázat keretében történő értékesítési eljárás lebonyolításáról, egyben felhatalmazza az alpolgármestert a sikeres eljárás eredményeképpen megkötendő adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Baksai Endre Tamás polgármester”



A földhivatali eljárás befejeztével bejegyzésre került a bevezetőben felsorolt 6 db telek és a 142/2. hrsz-ú közterület (út). (Lásd. fenti térkép részlet.) Látható, hogy a kialakított telkek két-két szomszédos sorházi ingatlannal érintkeznek (kivéve a 142/3. hrsz-ú „sarok” telket). Az eredeti elképzelés szerint amennyiben a -tovább már nem osztható- adott telekre mindkét szomszédos ingatlantulajdonos vételi szándékot jelent be, közösen szereznék meg a tulajdonjogot és egymás közötti jogviszonyukat külön szerződésben rendeznék.

Időközben azonban felmerült annak lehetősége, hogy ezt a helyzetet telekcsoport újraosztással lehetne rendezni úgy, hogy az adott telekrész a tulajdonjogot szerezni kívánó felek -szomszédok- már meglévő ingatlanjaihoz kerülne csatolására.

A kialakult végső helyzetről, a vásárlási lehetőségről, a meghatározott fajlagos vételárról tájékoztató levelet küldött ki Önkormányzatunk a kialakított ingatlanokkal szomszédos, érintett ingatlantulajdonosoknak. Ebben arra kértük a tulajdonosokat, hogy a tájékoztató kézhezvételét követő 15 napon belül nyilatkozzanak arról, hogy:

1. Az ismertetett feltételekkel az ingatlant meg kívánják-e vásárolni?
2. Az ingatlant közösen kívánják-e megvásárolni az érintett szomszédokkal?
3. Kérik-e a terület újraosztását és az ingatlanjaikhoz csatolását?

A tájékoztató levelekre a következő válaszokat kaptuk az egyes telkek érintett szomszédaitól:

1. 142/8 hrsz

- 202/22 hrsz. tulajdonosai Szentesi Zsolt, Szentesi Zsoltné:

3.-as pont szerinti eljárás (újraosztás, ingatlanához csatolás)

- 202/23 hrsz. tulajdonosa Baksainé Zódor Annamária:
Kéri a terület újraosztását és a létrejövő rész önálló telekként való bejegyzését
- 2. 142/7 hrsz**
- 202/20 hrsz. tulajdonosa Istokovics Gábor Radovan:
3.-as pont szerinti eljárás a teljes hrsz.-re
 - 202/21 hrsz. tulajdonosa Vinay Zoltán László:
Nem kívánom megvásárolni
- 3. 142/6 hrsz**
- 202/18 hrsz. tulajdonosa Szalai István, Szalai Istvánné:
3.-as pont szerinti eljárás
 - 202/19 hrsz. tulajdonosa Kálmán Anita:
3.-as pont szerinti eljárás
- 4. 142/5 hrsz**
- 202/16 hrsz. tulajdonosa Losonczy Margit
3.-as pont szerinti eljárás
 - 202/17 hrsz. tulajdonosai Dombai Judit-Tóth László
3.-as pont szerinti eljárás
- 5. 142/4 hrsz**
- 202/11 hrsz. tulajdonosa Fésüsne Ferenc Erika:
Nem kívánom megvásárolni
 - 202/12 hrsz. tulajdonosai Becze-Hartung Zsuzsanna, Becze Gábor:
Nem kívánom megvásárolni
 - 202/13 hrsz. tulajdonosai Gottlieb Péter, Gottliebne Tarsoly Mónika:
3.-as pont szerinti eljárás a 202/11, és a 202/12 hrsz
mögötti területtel kiegészítve
 - 202/15 hrsz. tulajdonosai Mendler Éva:
3.-as pont szerinti eljárás
- 6. 142/3 hrsz**
155 hrsz. tulajdonosai:
- Bán Józsefné (2/4 tul.): Nem nyilatkozott
 - Bán Beáta Barbara (1/4 tul.): 4 000 Ft/m² árat kínál
 - Bán Bernadett (1/4 tul.): Később kíván nyilatkozni
Utóbbiak válaszlevélükben sok megválaszolendő kérdést tettek fel.

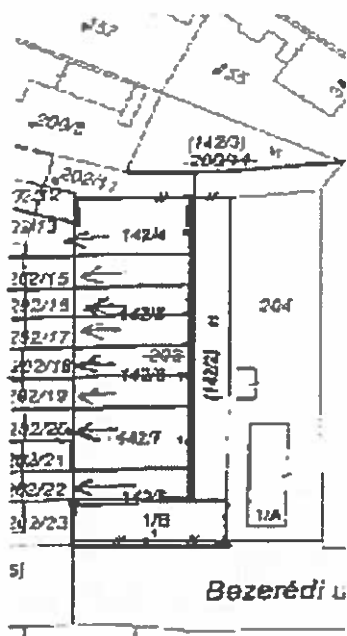
Fentiek értelmében tehát egyelőre a következő ingatlanok tekintetében alakult ki egyértelmű, tiszta helyzet:

- 142/8. hrsz.: a 202/22 és 202/23 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai vásárolnák meg telekcsoport újraosztással, a 202/22-es ingatlan esetében a vevő ingatlanához való csatolással, míg a 202/23. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa önálló telekként.
- 142/7. hrsz.: teljes egészében a 202/20. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa vásárolná meg. Megjegyzés: újraosztást és telkéhez való hozzátartozást kérte, azonban ez estében – mivel önálló ingatlant szerez, ez az eljárás nem szükségszerű az értékesítéshez, a

tulajdon megszerzését követően maga rendezheti, de az érintett erre irányuló igénye esetén a diszkrimináció mentesség elvét szem előtt tartva a szomszédos ingatlanokhoz hasonló módon javasolható a hozzácsatolás intézése.

- 142/6. hrsz.: 202/18 és 202/19. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai vásárolnák meg telekcsoport újraosztással és az ingatlanukhoz való csatolással
- 142/5. hrsz.: 202/16 és 202/17. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai vásárolnák meg telekcsoport újraosztással és az ingatlanukhoz való csatolással
- 142/4. hrsz.: a 202/13 és 202/15 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai vásárolnák meg telekcsoport újraosztással és az ingatlanukhoz való csatolással. (az 5. pontban ismertetettek szerint)

A leendő változásokat pirossal jelezzük:



Jelezzük, hogy a 142/3. hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban közterületként van nyilvántartva, amely jelenleg még forgalomképtelen. Értékesíteni tehát kizárólag közterületi jellegének megszüntetését követően és forgalomképesé minősítése esetén lehet.

A többi ingatlan beépítetlen területként van nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban. Jelezzük, hogy a beépítetlen terület az építési telek kivételével Áfa-mentes.

125./2020.(XII.30.)sz. Önkormányzati hat.

Döntés a 142/4, 142/5, 142/6.,142/7. és 142/8. hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről és azzal összefüggő intézkedésekről

Harkány Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, illetve a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbiak szerint határoz:

- I.) Az 53/2019.(III.28.) képviselő-testületi határozathoz kapcsolódó K-36/2020.(VI.12) sz. Polgármesteri határozat alapján megvalósított telekalakítással létrejött alábbi, önkormányzati

tulajdonú ingatlanokat a lefolytatott zártkörű pályázat eredményeként a K-36/2020.(VI.12.) Polgármesteri Hat- 3.) pontjában -értékbecslés és az eddig felmerült szükségszerű önkormányzati ráfordítások ellenértéke alapján- meghatározott 6540 Ft/m² vételáron (építési teleknek minősülő ingatlan esetében erre az összegre még fel kell számítani ÁFA-t) értékesíti a következők szerint:

1.) A 142/4. hrsz-ú ingatlan telekcsoport újraosztás alapján megszűnik és a vele közvetlenül szomszédos 202/13. és 202/15. hrsz-ú lakóházas ingatlanba olvad be úgy, hogy abból a 202/13. hrsz-ú ingatlanba olvad a 202/11 és 202/12. hrsz. mögötti terület is.
 - 1.a.) Az 1. pont szerinti telekcsoport újraosztás eredményeként létrejövő ingatlanrészt az önkormányzat Gottlieb Péter és Gottliebné Tarsoly Mónika 7815 Harkány, Munkácsy u. 49. szám alatti lakos vevők számára eladja, akik a tulajdonukban álló 202/13. hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó fenti ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolják.
 - 1.b.) Az 1. pont szerinti telekcsoport újraosztás eredményeként létrejövő ingatlanrészt az önkormányzat Mendler Éva 7815 Harkány, Munkácsy u. 53. szám alatti lakos vevő számára eladja, aki a tulajdonában álló 202/15. hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó fenti ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolja.

2.) A 142/5. hrsz-ú ingatlan telekcsoport újraosztás alapján megszűnik és a vele közvetlenül szomszédos 202/16. és 202/17. hrsz-ú lakóházas ingatlanba olvad be.
 - 2.a.) Az 2. pont szerinti telekcsoport újraosztás eredményeként létrejövő ingatlanrészt az önkormányzat Losonczy Margit 7815 Harkány, Munkácsy u. 55. szám alatti lakos vevő számára eladja, aki a tulajdonában álló 202/16. hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó fenti ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolja.
 - 2.b.) Az 2. pont szerinti telekcsoport újraosztás eredményeként létrejövő ingatlanrészt az Önkormányzat Dombai Judit és Tóth László 7815 Harkány, Munkácsy u. 57. szám alatti lakos vevők számára eladja, akik a tulajdonukban álló 202/17. hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó fenti ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolják.

3.) A 142/6. hrsz-ú ingatlan telekcsoport újraosztás alapján megszűnik és a vele közvetlenül szomszédos 202/18. és 202/19. hrsz-ú lakóházas ingatlanba olvad be.
 - 3.a.) Az 3. pont szerinti telekcsoport újraosztás eredményeként létrejövő ingatlanrészt az önkormányzat Szalai István és Szalai Istvánné 7815 Harkány, Munkácsy u. 59. szám alatti lakos vevők számára eladja, akik a tulajdonukban álló 202/18. hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó fenti ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolják.
 - 3.b.) Az 3. pont szerinti telekcsoport újraosztás eredményeként létrejövő ingatlanrészt az Önkormányzat Kálmán Anita 7815 Harkány, Munkácsy u. 61. szám alatti lakos vevő számára eladja, aki a tulajdonában álló 202/19. hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó fenti ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolják.

4.) A 142/7. hrsz-ú ingatlant Istokovics Gábor Radovan 7815 Harkány, Munkácsy u. 63. szám alatti lakos részére értékesíti azzal, hogy a fenti ingatlan telekcsoport újraosztás alapján megszűnik és a vele közvetlenül szomszédos 202/20. hrsz-ú lakóházas ingatlanba olvad be. Istokovics Gábor a tulajdonában álló 202/20 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó fenti ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolja.

5.) A 142/8. hrsz-ú ingatlan telekcsoport újraosztás alapján megszűnik és részben a vele közvetlenül szomszédos 202/22. hrsz-ú lakóházas ingatlanba olvad be, részben pedig önálló telekként kerül bejegyzésre.

4.a.) Az 4. pont szerinti telekcsoport újraosztás eredményeként létrejövő ingatlanrészt az Önkormányzat Szentesi Zsolt és Szentesi Zsoltné 7815 Harkány, Munkácsy u. 67. szám alatti lakos vevők számára eladja, akik a tulajdonukban álló 202/22. hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó fenti ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolják.

4.b.) Az 4. pont szerinti telekcsoport újraosztás eredményeként létrejövő ingatlanrészt Baksainé Zódor Annamária 7815 Harkány, Munkácsy u. 69. szám alatti lakos vevő számára eladja, aki a fenti, az ingatlan-nyilvántartásba önálló telekként bejegyzésre kerülő ingatlanrész tulajdonjogát az Önkormányzattól megvásárolja.

II.) A 142/4, 142/5., 142/6. és 142/8. hrsz-ú ingatlanok és az érintett erre irányuló igénye esetén a diszkrimináció mentesség elvét szem előtt tartva a 142/7 hrsz-ú ingatlant is érintően 1-5.) pont szerinti telekcsoport újraosztás érdekében szükséges változási vázrajz elkészítését -mint szándéka szerinti telekalakítást- jóváhagyja és megbízást ad annak elkészítésére továbbá felhatalmazást ad annak benyújtására.

III.) A I.) 1-5. pontok szerinti ingatlan adás-vételi szerződések elkészítésével megbízza az önkormányzat ügyvédjét, azok aláírására felhatalmazza Hosszúné Dávid Éva Margit alpolgármestert, és viseli az adásvételi szerződések elkészítésével felmerülő szükséges költségeket.

Harkány, 2020. 12. 30.