

Fedőlap

Az előterjesztés polgármester elé kerül

Javaslat a Kandó Kálmán téren kialakítandó körforgó megvalósítása érdekében kisajátítási eljárást megelőző vételi ajánlat tételére

Előadó: Dr. Vántus Judit osztályvezető
Előkészítő: Dr. Vántus Judit osztályvezető
dr. Horinka Hajnalka ügyintéző

Véleményező bizottságok:

a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

Az előterjesztés rövid tartalma: A Kandó Kálmán tér fejlesztése körében kialakítandó körforgó közcélú beruházásának megvalósításához magán tulajdonú ingatlanok megszerzése is szükséges. A kisajátítást megelőzően vételi ajánlatot szükséges tenni az érintett ingatlanok tulajdonosai részére, amelyre forrást kell biztosítani.

Az előterjesztés előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Jogi és Vagyonkezelési Osztály	Iktatószám:20407-3/2021.
Ügyintéző neve: dr. Horinka Hajnalka	Ügyintéző telefonszáma: 25/544-260
Ügyintéző aláírása:	Osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma:	Ellenőrzés dátuma:
Észrevétel:	Van/Nincs
Amennyiben van:	

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálat

ra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma:	Ellenőrzés dátuma:
Észrevétel:	Van/Nincs
Amennyiben van:	

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma:	Ellenőrzés dátuma:
Törvényességi észrevétel:	Van/Nincs
Amennyiben van:	

Egyéb megjegyzések:

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Jogi és Vagyonkezelési Osztály
2400 Dunaújváros, Városháza tér 1.
Telefon: (25) 544-260

Száma: 20407-3/2021.

Ügyintéző: dr. Horinka Hajnalka

Tárgy: Javaslat a Kandó Kálmán téren kialakítandó körforgó megvalósítása érdekében kisajátítási eljárást megelőző vételi ajánlat tételére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Kandó Kálmán tér fejlesztése körében kialakítandó körforgó közcélú beruházásának megvalósításához magán tulajdonú ingatlanok megszerzése is szükséges. A kisajátítást megelőzően vételi ajánlatot szükséges tenni az érintett ingatlanok tulajdonosai részére, amihez forrást kell biztosítani.

A körforgalmi csomópont kialakításának indoka, hogy a Dózsa György útból becsatlakozó Budai Nagy Antal út jelentős forgalma miatt a közlekedés gyakran lelassul, továbbá szintén forgalmas kereszteződés a Dózsa György út és a Verebélyi út találkozási pontja, illetve ez utóbbi csatlakozik a vasútállomáshoz vezető útra.

A helyzet megoldása érdekében egymáshoz két közeli körforgó kialakítása szükséges. Ennek megvalósításához három ingatlanból meghatározott nagyságú ingatlanrész tulajdonának megszerzése szükséges.

A változással érintett ingatlanok:

- Dunaújváros belterület, **772/30.** hrsz. alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Verebély László utca 1. szám alatt található, 5443 m² területű „kivett telephely” megnevezésű ingatlan, amely ingatlan a KEMI-KER Kereskedelmi Kft. kizárólagos tulajdonában van;
- Dunaújváros belterület **772/15** helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Kandó Kálmán tér 772/15 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található 2611 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, amely ingatlan a „DUNATRADE” Kereskedelmi Kft. 1/2 arányú és a Tuttker 2004 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1/2 arányú tulajdonában van;
- Dunaújváros belterület **772/10** helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Kandó Kálmán tér 8. „felülvizsgálat alatt” található 1917 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan amely ingatlan az Épduferr Építőipari Szolgáltató Management Zrt. kizárólagos tulajdonában van.

Az ingatlanok **tulajdoni lapjai** az előterjesztés **1., 2. és 3. számú mellékletei**.

Az önkormányzatnak a körforgó kialakítása érdekében a felsorolt ingatlanokból az alábbi területeket szükséges megvásárolnia, ennek megvalósulása esetén kisajátítania és hozzácsatolni telekalakítást követően az önkormányzati tulajdonban levő közterületi ingatlanhoz.

- a 772/30. hrsz.-ú ingatlanból 136 m² nagyságú területet,
- a 772/15 hrsz.-ú ingatlanból 118 m² nagyságú területet,
- a 772/10 hrsz.-ú ingatlanból 237m² nagyságú területet.

Fentiekre vonatkozó változásokat a VINCELLÉR Földmérő Kft. 67/5/2020. munkaszámú, FM 630061/2021. jelzésű (772/30 hrsz.), a 67/3/2020. munkaszámú, FM 630060/2021. jelzésű (772/15 hrsz.), a 67/4/2020. munkaszámú, FM 630059/2021. jelzésű (772/10 hrsz.) kisajátítási változási vázrajzai és területkimutatásai tartalmazzák, amelyet az előterjesztés 4, 5. és 6. számú mellékleteként csatolunk.

Látható, hogy a változással érintett területek nem számottevően nagyok, azonban ezek mindegyike működő vállalkozások telephelyeként funkcionál, ami befolyással lehet a tulajdonosok eladási szándékára.

Tájékoztatom a Polgármester Urat, hogy a telekalakításhoz hozzá kell járulni a szolgalmi jogosultaknak is, valamint a 772/15 és 772/10 ingatlan esetében a jelzálogjogosultnak is.

Az Ordas Bt.-től megrendelt és kézhezvett ingatlan forgalmi értékbecslés **(7. számú melléklet)** szerint **az elfogadásra javasolt érték bruttó 15.000,- Ft/m², vagyis:**

- a 772/30. hrsz.-ú ingatlanból 136 m² nagyságú területe vonatkozásában bruttó **2.040.000,- Ft,**
 - a 772/15 hrsz.-ú ingatlanból 118 m² nagyságú területe vonatkozásában bruttó **1.770.000,- Ft,**
 - a 772/10 hrsz.-ú ingatlanból 237 m² nagyságú területe vonatkozásában bruttó **3.555.000,- Ft,**
- mindösszesen tehát **bruttó 7.365.000,- Ft.**

Releváns jogszabály:

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.),

Kstv. 2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:²

c) terület- és településrendezés;

e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése;

Kstv. 3. § (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

(2)² Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) * a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot;

b) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen, illetve az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban és azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, feljegyzés alatt áll, illetve más módon igazolták; vagy

c) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, tartózkodási helye, székhelye ismeretlen, vagy a kisajátítást kérő ajánlatának közlése részükre egyéb körülményeik folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késsedelemmel járna; önmagában a tulajdonosok vagy más kártalanításra jogosultak nagy száma nem minősül ilyen egyéb körülménynek.

Kstv. 4. § (1)¹³ A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás: c)¹⁵ a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban vagy az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna;

Kstv. 22. § A kisajátítási eljárásra - az e törvényben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel - az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.⁷³

Kstv. 35. § (1) A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.

(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. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja, örököse) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az **önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: GKR) 13. § (5) bekezdése a) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

(5) Forgalomképesnek minősülő vagyon megszerzése az alábbiak szerint történik:

a) 8 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez a költségvetési rendeletben az előirányzat biztosított, a döntés a Polgármester hatáskörébe tartozik a Gazdasági és területfejlesztési bizottság véleményének kikérése mellett,

Összegezve, kisajátítással tehát ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

Mivel a Kstv. 3. § (1) bekezdés b.) pont alapján a kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges, erre figyelemmel a változással érintett ingatlanok tulajdonosai részére (kisajátítást megelőző) vétel ajánlatot szükséges tenni.

A beruházás megvalósítása érdekében, a fent hivatkozott ingatlanokból szükséges területek megvásárlására vonatkozóan az értékbecslésben meghatározott értéken tenni a tulajdonosok részére vételi ajánlatot az Önkormányzat, azaz 15.000,- Ft/m², áron.

Ez a három ingatlan esetében 7.365.000,- Ft. Előzőekkel összefüggésben felmerülnek továbbá a telekalakítási eljárással, szerződéssel, ingatlannyilvántartással kapcsolatos költségek. Fentiekre a pénzügyi fedezet a 2021. évi költségvetés **"7.a melléklet / 22.2.7 TOP-6.4.1-16-12 Kandó Kámán tér közlekedésbiztonsági beruházás"** soron, **12.040.000,- Ft** összeg erejéig rendelkezésre áll.

A határozat arra vonatkozik, miszerint az önkormányzat a Kandó Kámán tér fejlesztése körében kialakítandó körforgalmi csomópont létesítése, a beruházás megvalósítása érdekében magántulajdonban levő ingatlanrészeket kíván megszerezni, és az érintett ingatlanrészek vonatkozásában kisajátítást megelőző vételi ajánlatot tesz a határozat (4. számú) melléklete szerinti tartalommal. A határozat 1., 2. és 3. számú mellékletét képezi továbbá a VINCELLÉR Földmérő Kft. által készített kisajátítási változási vázrajz és területkimutatás.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Polgármester Úr elé:

Dunaújváros, 2021. május 18.

Tisztelettel:

Dr. Vántus Judit
osztályvezető

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
...../2021. (.....) határozata
a Kandó Kálmán téren kialakítandó körforgó megvalósítása érdekében
kisajátítási eljárást megelőző vételi ajánlat tételéről

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint – képviselő-testületi hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozta:

- 1.** Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere a Kandó Kálmán tér fejlesztése körében kialakítandó körforgalmi csomópont közcélú beruházásának megvalósítása érdekében a KEMI-KER Kereskedelmi Kft. kizárólagos tulajdonában levő, Dunaújváros belterület, **772/30.** hrsz. alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Verebély László utca 1. szám alatt található, 5443 m² területű „kivett telephely” megnevezésű ingatlanból 136 m² területű, a „DUNATRADE” Kereskedelmi Kft. 1/2 arányú és a Tuttiker 2004 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1/2 arányú tulajdonában levő, Dunaújváros belterület **772/15** helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Kandó Kálmán tér 772/15 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található 2611 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból 118 m² területű, az Épduferr Építőipari Szolgáltató Management Zrt. kizárólagos tulajdonában levő, Dunaújváros belterület **772/10** helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Kandó Kálmán tér 8. „felülvizsgálat alatt” található 1917 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból 237 m², területű ingatlanrészek tulajdonának megszerzését határozza el jelen határozat 1., 2., és 3. melléklete szerinti kisajátítási változási vázrajzban és területkimutatásban foglaltaknak megfelelő tartalommal.
- 2.** Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere az 1. pontban írt ingatlanokkal kapcsolatosan elfogadja az Ordas Bt. ingatlanértékbecslő által elfogadásra javasolt 15.000,- Ft/m² árat, és ennek megfelelően az 1. pontban meghatározott ingatlanok tulajdonosai részére kisajátítást megelőző vétel ajánlatot tesz az alábbiak, valamint jelen határozat 4. sz. mellékletében foglaltak szerint:

Ingatlan (és tulajdonos) megnevezése	Vételi ajánlat bruttó összege
772/30. hrsz. (KEMI-KER Kft.)	Bruttó 2.040.000,- Ft
772/15 hrsz. (DUNATRADE” Kereskedelmi Kft. 1/2 arányban, Tuttiker 2004 Kereskedelmi Kft. 1/2 arányban)	Bruttó 1.770.000,- Ft (tulajdonosonként 885.000,- Ft)
772/10 hrsz. (Épduferr Építőipari Szolgáltató Management Zrt.)	Bruttó 3.555.000,- Ft

- 3.** Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere utasítja a Jogi és Vagyonkezelési Osztály osztályvezetőjét a határozat mellékletét képező kisajátítást megelőző vételi ajánlat előkészítésére, 30 napos ajánlati kötöttség kikötésével, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződés aláírására történő előkészítésére.
- 4.** Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere úgy határoz, hogy amennyiben az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdonosa a kisajátítást megelőző vételi ajánlatot a kézhezvételtől számított 30 napon belül nem fogadja el, vagy határidőben nem nyilatkozik, úgy a kisajátítási eljárást megindítja és lefolytatja, valamint a kisajátítási eljáráshoz szükséges valamennyi intézkedést és nyilatkozatot megtesz.

Felelős:

- a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért
a jogi és vagyonkezelési osztály osztályvezetője

Határidő:

- a határozat közlésére, és a kisajátítást megelőző vételi ajánlat tételére:
a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül
- kisajátítási eljárás megindítására:
a közlés elteltét követően, amennyiben az ingatlan tulajdonosa a vételi ajánlatot nem fogadja el, vagy határidőben nem nyilatkozik, a szükséges mellékletek beszerzését követően haladéktalanul

- 5.** Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere úgy határoz, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata az 1 - 4. pontban foglalt kötelezettségek teljesítésére (vételár, telekalakítási eljárás költségei, szerződés költségei, ingatlan nyilvántartási költségek, kisajátítással összefüggésben felmerülő költségek) vannak hanem bruttó 12.040.00,- Ft, azaz tizenkétfélmillió-negyvenezer keretösszeget biztosít a 2021. évi költségvetéséről és végrehajtásának szabályairól szóló 6/2021. (II.18.) Önkormányzati rendelete **7.a melléklet/ 22.2.7 TOP-6.4.1-16-12 Kandó Kámán tér közlekedésbiztonsági beruházás" sora** terhére biztosítja.

- Felelős:**
- a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
 - a határozat végrehajtásában való közreműködésért
a költségvetési és pénzügyi osztály osztályvezetője
a jogi és vagyonkezelési osztály osztályvezetője

Határidő: az adásvétel létrejöttétől számított számított 15 napon belül

Dunaújváros, 2021.

Pintér Tamás
Dunaújváros Megyei Jogú Város
Polgármestere

