



**CSOPAK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

8229 Csopak, Petőfi u. 2. Telefon: 87/799-116; Fax.: 87/799-102; e-mail: csopakph@csopak.hu

Ügyiratszám: CSO/205- 34 /2020.

ELŐTERJESZTÉS

**Csopak Község Önkormányzata
Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottságának, valamint
Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottságának
2020. szeptember 30-i együttes ülésére**

Tárgy: A Csopak, Fecske utca 3-5. szám alatti, 954/10 helyrajzi számú ingatlan ügye

Tisztelt Bizottságok!

A Csopak, Fecske utca 3-5. szám alatti, 954/10 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen területként nyilvántartott, 1583 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) beépítési, hasznosítási ügye immár több, mint tíz éve megoldatlan, a Bizottságok és a Képviselő-testület már több alkalommal tárgyalta.

Az ingatlan tulajdonosai és tulajdoni hányaduk:

- | | | |
|----|-----------------------------|------|
| 1. | Németh Krisztián | 2/12 |
| 2. | Sarlainé Purger Mónika | 1/12 |
| 3. | Sarlai József | 1/12 |
| 4. | Csopak Község Önkormányzata | 4/12 |
| 5. | Doma Tamás | 2/12 |
| 6. | Purger Ivett | 2/12 |

Az ingatlanra még 2007. évben készített engedélyezési tervdokumentáció alapján tervezett **A jelű** épület tulajdonosai/építtetői Németh Krisztián, Doma Tamás és az Önkormányzat, míg a **B jelű** épület tulajdonosai/építtetői Sarlainé Purger Mónika, Sarlai József, Purger Ivett és az Önkormányzat.

A Képviselő-testület még 2015. és 2016. évben döntött arról, hogy a tulajdonszerzéskor megkötött adásvételi szerződésekben foglaltak alapján 2015. február 23-ig esedékes 2 500 000,-Ft + 500 000,-Ft Áfa vételár befizetésétől nem tekint el, tekintettel arra, hogy a szerződésben vállalt lakás megépítési és/vagy a használatbavételi engedély megszerzési kötelezettségüknek a tulajdonosok nem tettek eleget, de amennyiben a használatbavételi engedélyt 2020. február 23-ig bemutatják, a teljes nettó vételár, azaz 2 500 000,-Ft/lakás visszafizetésre kerül.

A testületi döntésnek megfelelően a vételárat kizárólag Doma Tamás fizette meg, a többi tulajdonostársal szemben bírósági eljárást kellett indítani.

Németh Krisztián időközben 3 000 000,-Ft-ot saját, míg az A épületben az Önkormányzat tulajdoni illetőségének vételáraként a 333/2019. (XI.27.) ÖKT számú határozatban meghatározott összeget ügyvédi letétbe helyezte.

A tulajdonostársak között az elmúlt évek alatt megromlott a viszony, 2019. szeptember 6-tól a helyi építési szabályzat övezeti előírása pedig úgy változott, hogy az ingatlanon két épület helyett most már csak egy épület helyezhető el hat rendeltetési egységgel.

Tekintettel arra, hogy az A jelű épületnek kizárólag a fogadósintje áll és az építési engedélye lejárt, az eredeti tervtől való eltérésre vonatkozóan pedig fennmaradási engedéllyel nem rendelkezik, így kérdéses, hogy fennmaradási- és továbbépítési engedélyt kaphatna-e.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Hivatalának Építésügyi Osztálya előtt lakossági bejelentésre indult, az A épület építési engedélytől eltérően végzett kivitelezési tevékenységének kivizsgálására irányuló ügy van folyamatban 2019. június 25-e óta, az ügy állásáról egyelőre további információval nem rendelkezünk.

Fentiek alapján a régóta fennálló rendezetlen helyzet megoldása érdekében egyeztető tárgyalásokat folytattunk minden érintett tulajdonos részvételével.

Az egyeztetések megkezdését megelőzően a Fókusz Geodézia Kft. felmérte az Ingatlanon meglévő épületeket, építményeket és helyszínrajzon bejelölte a helyi építési szabályzatnak megfelelő legoptimálisabb telekosztási vonalat.

Így azonban a B épület esetében a tervek szerinti harmadik lakás már nem fért volna el, ezért a B épület tulajdonostársai által javasolt, töréspontot tartalmazó telekalakítási vonalhoz végül a többi tulajdonostárs hozzájárult.

Ebben az esetben a B épület harmadik lakásának, valamint különálló garázsok megépítésére is lehetőség adódna.

Az egyeztetések eredményeképpen kialakult, a B épület tulajdonostársai által javasolt és végül minden tulajdonostárs által elfogadott telekalakítási vonalat támogatva a Képviselő-testület a 333/2019. (XI.27.) ÖKT számú határozatával szintén támogatta a telekalakítást oly módon, hogy a tervezett két épület külön, önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra kerüljön.

A Képviselő-testület támogatta továbbá, hogy az A jelű épületben fennálló önkormányzati tulajdoni illetőséget Németh Krisztián, míg a B. jelű épületben fennálló önkormányzati tulajdoni illetőséget Purger Ivett vásárolja meg az ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott vételár figyelembe vételével.

A Kúria döntésének figyelembevételével a Képviselő-testület a 334/2019. (XI.27.) ÖKT számú határozatával döntött arról is, hogy amennyiben Doma Tamás és Németh Krisztián a jelenleg fennálló tulajdoni illetőségeik esetében a használatbavételi engedélyt 2025. február 23-ig bemutatják, a teljes nettó vételár megfizetésre kerül a részükre.

A telekalakításhoz szükséges munkarészek elkészítésére az ajánlatot megkértük, az Ingatlan tulajdonosait a Képviselő-testület döntéseiről és a várható költségekről kiértésítettük.

A B épület tulajdonostársai részéről azt a visszajelzést kaptuk, hogy a földmérési munkarészekkel kapcsolatban rájuk eső költségeket vállalják, **de**

- **a korábban általuk javasolt és minden tulajdonostárs által elfogadott megosztási vonalat az általuk megépíteni tervezett harmadik lakás szigetelésének figyelembe vételével módosítani szeretnék,**
- **a telekmegosztás előtt az ivóvízbekötést mindenképpen el szeretnék végeztetni.**

Kérték a telekmegosztás fentiekhez igazítását.

Az ivóvízbekötéssel kapcsolatban felvették a kapcsolatot egy tervezővel, a tervezett helyszínrajzot megküldték, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A tervezett ivóvízbekötéssel a közterületen meglévő gerincről történne a rákötés, a vízóra akna 6 darab külön mérővel a telekalakítás után kialakuló, az A jelű épület tulajdonosai

tulajdonába kerülő ingatlanon kerülne elhelyezésre és a B épület ivóvíz ellátását szolgáló bekötővezetéket ezen az ingatlanon keresztül átvezetve építenék ki.

Amennyiben a telekalakításra kerülne először sor, úgy a kialakuló ingatlanok ivóvíz- és szennyvízbekötése kizárólag az ingatlanok előtt húzódó közterületen megépítendő gerincvezetésekről, külön-külön bekötővezetékekkel történhetne, melynek költségvonzata a tervezést és engedélyeztetést is figyelembe véve jelentősebb.

A B épület tulajdonosai által kért újabb módosítások figyelembe vételével a pontos területnagyságok megismerése érdekében a Fókusz Geodézia Kft. elkészítette az előzetes vázrajzot, melyet minden társtulajdonosnak megküldtünk.

Megkeresésünkre Doma Tamás válaszolt, mely beadványok az előterjesztés mellékletét képezik.

Purger Ivett a 2020. március 2-án küldött beadványában sérelmezte, hogy az építkezés ügyében több próbálkozás ellenére sem történt előrelépés, az Önkormányzat pedig minden megoldási javaslat esetében a számukra hátrányos megoldást támogatta.

Az ügy megoldása érdekében három lehetőséget látnak:

1. A B épületben fennálló tulajdoni illetőségüket értékesítenék az Önkormányzatnak összesen 54 Mft vételár ellenében.
2. A telekalakítást megelőzően a B épületben fennálló önkormányzati tulajdoni illetőséget és a 954/18 helyrajzi számú ingatlant megvásárolnák a 333/2019. (XI.27.) ÖKT számú határozatban meghatározott vételáron.
3. A korábban megkezdett és általuk legutóbb javasolt telekmegosztástól sem zárkoznak el, de csak abban az esetben támogatják, ha
 - a) a közművek kiépítése még a telekalakítás előtt megtörténik,
 - b) a Fecske utca szilárd burkolattal történő kiépítése nem a korábban egyeztetett tervek szerint valósul meg,
 - c) az A és B épületek közötti terepszint az eredeti állapot szerint marad, a két épület között nem emelhető a terepszint és támfal sem építhető.

A rendkívüli veszélyhelyzetre tekintettel a 2020. március 18-ai bizottsági és képviselő-testületi ülések, így a tárgyi ügy tárgyalása és az ezzel kapcsolatos döntéshozatal is elmaradt. Az azóta eltelt időszakban további egyeztetéseket folytattunk az érintettekkel.

Fendle Zsuzsa tervező nyilatkozott arról, hogy a B épület társtulajdonosai által javasolt újabb telekalakítási vonal elfogadása esetén, a telekalakítás követően is teljesülnek az A épület esetében a beépítési szabályok, a B épület esetében pedig megépíthető a tervezett harmadik egység.

Fentiek figyelembevételével Doma Tamás és Németh Krisztián hozzájárult a korábban elfogadott telekalakítási vonal módosításához, valamint az ivóvíz és szennyvízbekötés telekmegosztás előtti, a csopaki 954/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon keresztül történő kiépítéséhez.

A B épület tulajdonostársainak ügyvédje, dr. Pataricza György elkészítette a szerződés tervezetét, mely az Önkormányzat ügyvédje által javasolt kiegészítésekkel szintén az előterjesztés mellékletét képezi.

A fentiekből kitűnően az egyezség létrejöttéhez az Ingatlan megközelítését biztosító Fecske utca megnevezésű helyi közút kialakításával kapcsolatos közös álláspont kialakítása szükséges.

A szerződés tervezetben a B épület tulajdonostársai által erre vonatkozóan az Önkormányzattól kért kötelezettségvállalást zöld színnel jelöltük.

A Képviselő-testület korábbi döntésének megfelelően a Fecske utca teljes szakaszára (hrszt: 954/7, 954/17) elkészült az engedélyezési tervdokumentáció. A tervező a tervezés során természetesen a már kialakult, valamint a folyamatban lévő építkezések esetében az építési engedély szerinti állapotot vette figyelembe. A tervezési szakaszban megtartott lakossági egyeztetésen szinte minden érintett ingatlantulajdonos elfogadta a tervezett műszaki megoldást, kivéve a csopaki 954/16 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, valamint a 954/10 helyrajzi számú ingatlan esetében a B épület társtulajdonosai.

A 954/16 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa még építési engedélyezési tervvel sem rendelkezik, ingatlanát gyümölcsfákkal ültette be, de az egyeztetésen úgy nyilatkozott, hogy a garázsszintet a meglévő terepszint alatt szeretné elhelyezni.

A Magyar Falu Program keretében lehetőség nyílt helyi közutak kiépítésére vonatkozó pályázati támogatás igénylésére.

Tekintettel azonban arra, hogy a 954/17 helyrajzi számon nyilvántartott szakasz (Fecskeháztól Séd-patak irányába) tekintetében nem volt egységes a közúttal határos ingatlantulajdonosok álláspontja, az építéssel érintett szakaszt 2 ütemre bontotta a tervező és a végleges engedélyt az I. ütemre, azaz a 954/7 helyrajzi számon nyilvántartott szakaszra, illetve a Kossuth Lajos utcától a Fecske házhoz (954/9 hrszt) tartó szakaszra kérte meg az Önkormányzat, majd erre nyújtotta be pályázatát.

Sajnos a pályázat tartaléklistára került, így az útépítésre pályázati támogatással egyelőre nem rendelkezünk.

A tervezői költségbecslés alapján a Fecske utca aszfaltburkolattal történő kiépítésének költsége:

I. ütem:	35 833 206,-Ft + Áfa	bruttó	45 508 172,-Ft
II. ütem:	4 656 105,-Ft + Áfa	bruttó	5 913 253,-Ft
Összesen:	40 489 311,-Ft + Áfa	bruttó	51 421 425,-Ft

A tervező megvizsgálta a B épület tulajdonostársai által az út műszaki tartalmával kapcsolatban kérést, melyet megküldtünk a többi érintettnek.

A B épület társtulajdonosain és a 954/16 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosán kívül a többiek a korábbi variációt támogatják.

A csopaki 954/10 és 954/18 helyrajzi számú ingatlanok Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2012. (XI.22.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) foglaltak alapján a forgalomképes üzleti vagyon részét képezik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló, törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Nemzeti vagyon tulajdonjogát természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet átruházni. A helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg, az 5 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlanok értékesítésének kivételével.

Az Ör-ben foglaltak alapján az üzleti vagyontárgyak elidegenítésére az Nvtv.-ben leírt szabályok alkalmazásával a Képviselő-testület jogosult a Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság javaslata alapján.

Átruházott hatáskörben a Pénzügyi, Gazdasági és Ellenőrző Bizottság jogosult dönteni abban az esetben, ha a vagyontárgy becsült forgalmi értéke az 1 000 000 Ft-ot nem haladja meg.

Az Ör-ben foglaltak szerint az önkormányzati ingatlant annak elidegenítése előtt 150 000 Ft nettó nyilvántartási érték felett fel kell értékelteni.

Az önkormányzati vagyon elidegenítése, hasznosítása – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó mértékű vagyon tekintetében - 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték - csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére történik.

A tulajdonosi joggyakorló a fent leírt értéket el nem érő vagyontárgy elidegenítése és hasznosítása esetén is köteles megvizsgálni a versenyeztetés lehetőségét, és ilyen esetekben is dönthet a versenyeztetés lefolytatásáról. A versenyeztetés módjáról, főbb feltételeiről és annak eredményéről a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv (kiíró) dönt.

A versenyeztetési eljárás típusai: nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás, nyilvános vagy zártkörű árverés, versengő ajánlatkérés.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat, hogy a tárgyi ügyet vitassák meg és hozzák meg határozatukat.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat, hogy foglaljanak állást, tegyenek javaslatot arra vonatkozóan, hogy

- a) az Önkormányzat az Ingatlanra tervezett B épület 9 és 10 számú lakását 54 000 000,-Ft vételáron megvásárolja-e,
- b) az Önkormányzat az Ingatlanon fennálló 2/12-ed tulajdoni illetőségét - és ezáltal a B épületbe tervezett 8 számú lakás építési jogát is –, valamint a 954/18 helyrajzi számú ingatlant a telekalakítást megelőzően értékesítse Purger Ivett részére a 333/2019. (XI.27.) ÖKT számú határozatban meghatározott vételáron,
- c) a Képviselő-testület a 333/2019. (XI.27.) ÖKT számú határozatát hatályában tartsa fenn az előterjesztés mellékletét képező szerződés tervezetben foglaltak figyelembevételével.

A Bizottságoknak mindenképpen állást kell foglalniuk a Fecske utca műszaki megoldására vonatkozóan, azaz a már rendelkezésre álló engedélyezési dokumentációban rögzített megoldást, avagy a B épület társtulajdonosai által megkívánt és a már részletezett költségvonzattal járó elképzelést választja.

Csopak, 2020. szeptember 24.

Tisztelettel:



Ambrus Tibor
polgármester

