

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Szuhakálló Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2009. szeptember 3-án 15.00 órai kezdettel megtartott rendkívüli **nyílt** üléséről.

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal tanácsterme
Szuhakálló, Kossuth u.7.

Jelen vannak: 6 képviselő-testületi tag:

| | | |
|------------------------|----------|----------------|
| Tinyó | Ottó | polgármester |
| Bukovenszki | Józsefné | képviselő |
| Dudás | Józsefné | képviselő |
| Suga | László | alpolgármester |
| Mertusné Varga Katalin | | képviselő |
| Dr. Proczner Vilmos | | képviselő |

Távol maradt:

| | | |
|--------|----------|-----------|
| Váncza | Györgyné | képviselő |
| Csorba | Tibor | képviselő |

Tanácskozási joggal jelenlévő meghívottak:

- az ülés egész tartamára:

| | |
|-------------------|--------|
| Dr. Herczeg Tibor | jegyző |
|-------------------|--------|

- **jegyzőkönyvvezető:**

| | |
|---------------------|-----------|
| Pollákné Nagy Beáta | ügykezelő |
|---------------------|-----------|

Tinyó Ottó polgármester köszöntötte a képviselő-testület tagjait, a tanácskozási joggal megjelenteket.

Megállapította, hogy a képviselő-testület 6 tagja jelen van, a képviselő-testület ülése határozatképes.

Javaslatot tett a meghívóban feltüntetett napirendi pont alapján, az ülés napirendjének meghatározására.

A képviselő-testület a napirendi javaslatot elfogadta és egyhangú (6 igen) szavazattal, az alábbiak szerint hagyta jóvá az ülés napirendjét.

N A P I R E N D :

| Npr. | Tárgy Előterjesztés módja | Előterjesztő |
|------|---|----------------------------|
| 1. | A MÁV Zrt. tulajdonában lévő, Szuhakálló község belterületén található ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, kisajátítási eljárást megelőző adásvétel keretei között. (előterjesztés módja: írásban) | Tinyó Ottó polgármester |

I. N A P I R E N D

Tárgy: A MÁV Zrt. tulajdonában lévő, Szuhakálló község belterületén található ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, kisajátítási eljárást megelőző adásvétel keretei között.

Előadó: Tinyó Ottó
Polgármester

A testületi-ülésre megérkezett Váncza Györgyné képviselő, így a képviselő-testület létszáma határozatképesség szempontjából 7 főre változott.

Tinyó Ottó polgármester az előterjesztést kiegészítve, összefoglalta a képviselők számára, a MÁV Zrt-vel az elmúlt évek alatt folytatott tárgyalások történéseit, eredményeit. Elmondta, hogy a tárgyalások most értek abba a szakaszba, mely alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a MÁV Zrt. a tulajdonában lévő, szuhakállói belterületi ingatlanokat értékesíteni kívánja. Az is egyértelművé vált, hogy az önkormányzat ingyen tulajdont nem szerezhet. A MÁV Zrt. értékesítési szabályzata szerint, csak nyilvános, hirdetményes úton értékesítheti az ingatlanjait. Ez alól kivétel lehet, ha az érintett önkormányzat, szabályozási tervével összhangban kisajátítást megelőző, adásvételi szándékot jelenti be. Erről tárgyaltak a MÁV Zrt. illetékes vezetőivel, 2009. augusztus 24-én, mellyen résztvett a jegyző és Dr. Proczner Vilmos képviselő is. Az ennek értelmében elkészített előterjesztés alapján, dönthet a képviselő-testület arról, hogy kisajátítási szándéka bejelentésével tesz-e adásvételi ajánlatot a MÁV Zrt. irányába. Ez a testületi döntés, semmire nem kötelezi az önkormányzatot, de a MÁV Zrt. válaszol az ajánlatra. Véleménye szerint, ha nem elfogadható vételárat jelöl meg, a képviselő-testület elállhat adásvételi szándékától, dönthet a kisajátítás lefolytatásáról, vagy hirdetményes értékesítési eljárásban történő részvételtől.

Az előterjesztéssel és az elhangzott kiegészítésekkel kapcsolatban az alábbi hozzászólások, kérdések hangzottak el:

Bukoveszki Józsefné képviselő kérdezte, hogy amennyiben az önkormányzat bejelenti tulajdonjogi igényét az érintett területekre, a vételár meghatározásánál figyelembe veszik-e, az önkormányzat által eddig a területek rendbetartása

érdekében elvégeztetett munkálatokat. Fizetett-e ezekért a munkálatokért valamit a MÁV Zrt.

Tinyó Ottó polgármester az elhangzott kérdésekre az alábbiak szerint válaszolt: A MÁV területet az elmúlt évek alatt az önkormányzat tartotta többségében rendben, ezért a MÁV Zrt. nem fizetett. Évente a jegyző, a kötelező gyomtalanításra irányuló felhívást, mindig elküldte a MÁV Zrt-nek, erre sor került az évben is. A MÁV Zrt. az érintett ingatlanokat, vagy vegyszeres kezeléssel gyomtalanítja, vagy kaszálással, általában évente egy alkalommal. Az önkormányzat is használja hallgatólagos tudomásul vétel alapján a MÁV Zrt. területeit, így pl.: a települési búcsúhoz kapcsolódó kirakodóvásár alkalmával, sőt az árusoktól, a mutatványosoktól területhasználati díjat is szed. Az adásvételi igény bejelentése esetén, értelemszerűen a területen elvégzett közművesítésből adódó értéknövelő beruházások beszámítását kezdeményezi az önkormányzat.

Bukovenszki Józsefné képviselő jelezte, hogy tudomása szerint több szuhalállói lakóhelyű fiatal szeretne építési telket vásárolni a MÁV Zrt. területén.

Tinyó Ottó polgármester elmondta, hogy az önkormányzathoz is többen írásban jelezték ezt az igényt. A MÁV Zrt-nél folytatott tárgyalások során, az építési telkek kialakítására alkalmas területek átvétele is napirenden volt. A tárgyalásról készült emlékeztető ezt tartalmazza. Ha sikerül a beépíthető területeket megszerezni, az önkormányzat értékesítheti azokat; ha nem, az építkezni szándékozók a MÁV Zrt. hirdetményes eljárására jelentkezhetnek.

Suga László alpolgármester véleménye szerint, az önkormányzatnak minden lehetséges belterületi ingatlanra jelezni kell, a kisajátítás előtti adásvétel szándékát. Ennek keretein belül törekedni kell, a MÁV Zrt-vel az egyezsége. Attól függően, hogy realizálódik-e és hogyan, milyen területekre, az önkormányzat tulajdonszerzése, azután lehet majd építési telkek kialakításáról és értékesítéséről beszélni.

Dudás Józsefné képviselő véleménye szerint, célszerű a MÁV Zrt. felé az előterjesztésben foglalt valamennyi ingatlanra vonatkozó igényt bejelenteni.

Mertusné Varga Katalin képviselő kérdezte, hogy a MÁV Zrt-vel történt egyeztetés során, konkrét területekről volt-e szó, illetve, hogy a kisajátítást megelőző adásvételi igény bejelentése jelent-e elkötelezettséget.

Dr. Herczeg Tibor jegyző tájékoztatta, hogy az előterjesztésben konkrétan megjelölt ingatlanok valamennyiéről egyeztettek a MÁV Zrt. illetékes vezetőjével. Ha a kisajátítást megelőző adásvétel, a felek megegyezésének hiányában nem jön létre, a képviselő-testületnek jogában áll többféle döntés hozni: eláll az adásvételtől; lefolytatja a kisajátítási eljárást – nem folytatja le a kisajátítási eljárást; részt vesz a nyílt hirdetményes értékesítésen, valamennyi, vagy egyes ingatlanok vonatkozásában, illetve nem szerez a MÁV területeken tulajdont.

Tinyó Ottó polgármester javasolta, hogy az előterjesztésben foglalt határozati javaslatnak megfelelően a képviselő-testülete kezdeményezze a kisajátítást megelőző adásvételt a MÁV Zrt. felé.

A képviselő-testület egyhangú (7 igen) szavazattal az alábbi határozatot hozta:

63/2009. (IX.03.) számú Képviselő-testületi határozat:

Tárgy: A MÁV Zrt tulajdonában lévő, Szuhakálló község belterületén található ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, kisajátítási eljárást megelőző adásvétel keretei között.

Szuhakálló községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a MÁV Zrt. tulajdonát képező, alábbi szuhakállói ingatlanok (a továbbiakban: ingatlanok) tekintetében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c.) és d.) pontjában foglaltakra tekintettel kezdeményezi a tulajdonos MAV Zrt-nél a tulajdonjog adásvétel keretei közötti megszerzését:

| Sor-szám | Hrsz | Terület m ² | Művelési ág |
|----------|----------------|------------------------|-----------------------------|
| 1. | 231/6 | 7745 | kivett, út |
| 2. | 231/13 | 840 | kivett, beépítetlen terület |
| 3. | 231/14 | 864 | kivett, beépítetlen terület |
| 4. | 231/15 | 7684 | kivett, üzemi terület |
| 5. | 231/18 | 2523 | kivett, út |
| 6. | 496/1 | 1178 | kivett, beépítetlen terület |
| 7. | 496/2 | 901 | kivett, beépítetlen terület |
| 8. | 496/3 | 900 | kivett, beépítetlen terület |
| 9. | 496/4 | 900 | kivett, beépítetlen terület |
| 10. | 496/5 | 900 | kivett, beépítetlen terület |
| 11. | 496/7 | 2971 | kivett, üzemi terület |
| 12. | 496/8 | 837 | kivett, beépítetlen terület |
| 13. | 143 | | beépítetlen terület |
| 14. | Múcsony 524 | | beépítetlen terület |

Az 1-12. sorszámú ingatlanokon az Önkormányzat a tulajdonjog megszerzését követő 5 éven belül, hatályos Szabályozási Tervével összhangban településrendezés (építési telkek, közforgalmú utak, közterületek kialakítása) célját szolgáló beruházást kíván megvalósítani.

A 13-14 sorszámú ingatlanokon az Önkormányzat a tulajdonjog megszerzését követő 5 éven belül, hatályos Szabályozási Tervével összhangban kötelező feladathoz kapcsolódó, kommunális hulladékkezelő létesítmény (szennyvíztisztító telep) célját szolgáló beruházást kíván megvalósítani

A Képviselő-testület felhatalmazza Szuhakálló község polgármesterét, hogy az ingatlan megvásárlása érdekében folytasson tárgyalásokat a tulajdonos képviselőivel, majd az ennek eredményeképp kialakított tartalmú megállapodás (különös tekintettel a vételár nagyságára, a megfizetés módjára és ütemezésére) tervezetét terjessze a képviselő testület elé.

A képviselő-testület az ingatlan megvásárlásáról - a pénzügyi forrás egyidejű biztosítása mellett - külön határozatban dönt.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Mivel más hozzászólás, indítvány, javaslat nem volt, a polgármester a képviselő-testület ülését bezárta.

k. m. f.

Tinyó Ottó
polgármester

Dr. Herczeg Tibor
jegyző

**Szuhakálló Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete**

2009. szeptember 3-án

megtartott **rendkívüli nyílt** ülésének:

- a./ jegyzőkönyve,
- b./ tárgysorozata,
- c./ határozata: 63
- d./ rendelete:

T Á R G Y S O R O Z A T :

| Npr. | Tárgy Előterjesztés módja | Előterjesztő |
|-------------|--|----------------------------|
| 1. | A MÁV Zrt. tulajdonában lévő, Suhakálló község belterületén található ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, kisajátítási eljárást megelőző adásvétel keretei között. (előterjesztés módja: írásban) | Tinyó Ottó polgármester |

Szuhakálló, 2009. szeptember 14.

Dr. Herczeg Tibor
jegyző

I. Napirend

Tárgy: A MÁV Zrt tulajdonában lévő, Szuhakálló község belterületén található ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, kisajátítási eljárást megelőző adásvétel keretei között.

Előterjesztő: Tinyó Ottó
polgármester

Előterjesztést készítette: Dr. Herczeg Tibor
jegyző

A MÁV Vagyonkezelő Zrt. Miskolci terület Központjában 2009. augusztus 24-én folytatott egyeztetés alkalmával, nyilvánvalóvá vált a MÁV Zrt. azon szándéka, hogy a tulajdonában lévő Szuhakálló belterületén található, hasznosítható belterületi ingatlanokat, a Zrt. vagyonhasznosítási szabályai szerint, nyilvános hirdetményes eljárás keretei között értékesíteni kívánja.

Az elmúlt évek tárgyalásai nyomán, a MÁV a hirdetmények közzététele előtt, az érintett önkormányzattal egyeztetve felmérte, hogy léteznek-e, a helyi szabályozási és rendezési tervben rögzítettek szerint, olyan közérdekű célok, amelyek megalapozhatják az adott ingatlanokra vonatkozó kisajátítási jogot.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. rendelkezései szerint:

„2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, **az alábbi közérdekű célokra lehetséges:**

-
-

c) **terület- és településrendezés;**

d) kötelező állami, illetve **kötelező önkormányzati feladathoz** kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezése;

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

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékJog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel - törvényben meghatározott esetben 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 Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve 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, kulturális örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

(2) Az adásvételi szerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérő ajánlatát a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem fogadja el, illetve arra nem nyilatkozik;

4. § (1) A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:

c) terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, vagy a helyi építési szabályzatban szerepel, a cél az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei, vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem valósítható meg, 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;

A település rendezési- és szabályozási terv készítésekor, a képviselő-testület meghatározta a MÁV tulajdonban lévő bel- és külterületi ingatlanok hasznosításának, használatának további lehetőségeit. A belterületi ingatlanok vonatkozásában – tekintettel a település közigazgatási területén belüli a rendezetlen tulajdonjogú és funkciójú ingatlanokra – településrendezési érdekek, szempontok érvényesülését szem előtt tartva, egyrészt építési telkek kialakításáról, másrészt közterületek és közforgalmú közutak létrehozásáról döntött.

Ez a szabályozási tervben rögzített szándék, lehetőség illetve kötelezettség megalapozza a Kisajátítási törvény 2.§-a szerinti közérdekű célt; a terület- és településrendezést.

Az Önkormányzat képviselő-testülete, az alábbi ingatlanok vonatkozásában kezdeményezheti a kisajátítás előtti adásvételi szerződés megkötését:

| Hrsz | Terület m ² | Településrendezési cél | Megjegyzés |
|----------------|---------------------------|---------------------------|--|
| 231/6 | 7745 | közút | A szomszédos ingatlanok tulajdonosai jelentősen túlkerítkeztek, az ingatlan terhére. |
| 231/13 | 840 | építési telek | nincsenek közművek |
| 231/14 | 864 | építési telek | nincsenek közművek |
| 231/15 | 7684 | közterület | Jelentős mennyiségű illegális hulladék található az ingatlanon. |
| 231/18 | 2523 | közút, közterület | |
| 496/1 | 1178 | építési telek | |
| 496/2 | 901 | építési telek | |
| 496/3 | 900 | építési telek | Trafó, magasfeszültség |
| 496/4 | 900 | építési telek | |
| 496/5 | 900 | építési telek | |
| 496/7 | 2971 | közterület | órház |
| 496/8 | 837 | építési telek | |
| 143 | | szennyvíztelep | |
| Múcsony 524 | | szennyvíztelep | Az ingatlan Múcsony közigazgatási területén található. |

A belterületi ingatlanok közül a MÁV nem kívánja értékesíteni a volt állomás épületéhez tartozó **231/17** hrsz-ú, 2.847 m² területű ingatlant.

A **496/6** hrsz-ú, 1.424 m² területű ingatlanon található a régi állomás épülete, melyszolgálati lakásként funkcionál. Az ingatlant a MÁV a jelenlegi bérlőnek ajánlja fel megvételre, 1 éves elővásárlási joggal.

A **231/16** hrsz ingatlanon található rakodó, raktár épület közérdekű hasznosítására nincs terv. Az ingatlant jelenleg szuhakállói lakos bérlí.

A fenti ingatlanok kisajátítást megelőző adásvételének bejelentése esetén, a MÁV Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatja az önkormányzatot, az ingatlanok forgalmi értékbecslésen alapuló vételáráról. A vételár kialakításánál, az önkormányzat részéről törekedni kell az alábbi szempontok érvényesítésére:

- a 231/6 hrsz-ú út megnevezésű ingatlan karbantartását, javítását, térvilágítását évek óta az Önkormányzat végzi. Az ingatlanon halad a községi ivóvíz és gáz gerincvezeték, melyet az Önkormányzat MÁV engedéllyel évekként ezelőtt építtetett ki. A beruházások költségeit az önkormányzat biztosította teljes mértékben. A megvalósult fejlesztések hozzájárultak az ingatlanok értékének növekedéséhez;
- a 231/13 és 231/14 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok nem rendelkeznek közművekkel, a közvilágítás is csak a 231/2 hrsz-ú lakóházas ingatlanig van kiépítve;
- a 231/15 hrsz-ú üzemi terület megnevezésű ingatlan jelenleg illegális hulladék lerakóként működik, mely rekultiválását a KEOP7.2.3.0 program keretein belül, az Önkormányzat vállalja, minimális vételáron történő, rövid határidőn belüli tulajdonjog szerzés esetén;
- Szuhakálló község belterületén található MÁV Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok karbantartására az önkormányzat évek óta nagy figyelmet és költséget fordít, tekintettel arra, hogy az ingatlanok a község meghatározó, településkép szempontjából központi helyen helyezkednek el, s azokra a tulajdonos minimális, az elvárható gondosság mértékét sem elérő figyelmet és költséget fordított az elmúlt évek alatt.

Határozati javaslat:**/2009. (IX.03.) számú Képviselő-testületi határozat:**

Tárgy: A MÁV Zrt tulajdonában lévő, Szuhakálló község belterületén található ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, kisajátítási eljárást megelőző adásvétel keretei között.

Szuhakálló községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a MÁV Zrt. tulajdonát képező, alábbi szuhakállói ingatlanok (a továbbiakban: ingatlanok) tekintetében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c.) és d.) pontjában foglaltakra tekintettel kezdeményezi a tulajdonos MAV Zrt-nél a tulajdonjog adásvétel keretei közötti megszerzését:

| Sor- szám | Hrsz | Terület m² | Művelési ág |
|----------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------|
| 15. | 231/6 | 7745 | kivett, út |
| 16. | 231/13 | 840 | kivett, beépítetlen terület |
| 17. | 231/14 | 864 | kivett, beépítetlen terület |
| 18. | 231/15 | 7684 | kivett, üzemi terület |
| 19. | 231/18 | 2523 | kivett, út |
| 20. | 496/1 | 1178 | kivett, beépítetlen terület |
| 21. | 496/2 | 901 | kivett, beépítetlen terület |
| 22. | 496/3 | 900 | kivett, beépítetlen terület |
| 23. | 496/4 | 900 | kivett, beépítetlen terület |
| 24. | 496/5 | 900 | kivett, beépítetlen terület |
| 25. | 496/7 | 2971 | kivett, üzemi terület |
| 26. | 496/8 | 837 | kivett, beépítetlen terület |
| 27. | 143 | | beépítetlen terület |
| 28. | Múcsony 524 | | beépítetlen terület |

Az 1-12. sorszámú ingatlanokon az Önkormányzat a tulajdonjog megszerzését követő 5 éven belül, hatályos Szabályozási Tervével összhangban településrendezés (építési telkek, közforgalmú utak, közterületek kialakítása) célját szolgáló beruházást kíván megvalósítani.

A 13-14 sorszámú ingatlanokon az Önkormányzat a tulajdonjog megszerzését követő 5 éven belül, hatályos Szabályozási Tervével összhangban kötelező feladathoz kapcsolódó, kommunális hulladékkezelő létesítmény (szennyvíztisztító telep) célját szolgáló beruházást kíván megvalósítani

A Képviselő-testület felhatalmazza Szuhakálló község polgármesterét, hogy az ingatlan megvásárlása érdekében folytasson tárgyalásokat a tulajdonos képviselőivel, majd az ennek eredményeképp kialakított tartalmú megállapodás (különös tekintettel a vételár nagyságára, a

megfizetés módjára és ütemezésére) tervezetét terjessze a képviselő testület elé.

A képviselő-testület az ingatlan megvásárlásáról - a pénzügyi forrás egyidejű biztosítása mellett - külön határozatban dönt.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal