



ELŐTERJESZTÉS

SAJÓIVÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. NOVEMBER 21-I

RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE.

IKT. VAD/2007-4/2018.

MELLÉKLETEK SZÁMA: 1 DB

III. NAPIREND

Tárgy: Javaslat a TOP-3.1.1.16-B01-2017-00006 Kazincbarcika - Vadna települések közötti kerékpárút létesítése projekt megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére

Előterjesztő:

Bencze Péter
polgármester

A döntés formája:
határozat

**Előterjesztést
készítette:**

Dr. Herczeg Tibor
jegyző
címzetes főjegyző

Melléklet:

1. sz. Határozati javaslat

Szavazás módja:
egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kazincbarcikai Város, Sajóivánka és Vadna Községek Önkormányzatai a Terület-és Településfejlesztési Operatív Program keretében a TOP-3.1.1-16-B01-2017-00006 kódszámú, „Fenntartható települési közlekedés-fejlesztés” című pályázaton 496 789 300 Ft vissza nem térítendő támogatásban részesültek a „Kazincbarcika - Vadna települések közötti kerékpárút létesítése” tárgyú projekt megvalósítására.

A projekt a három önkormányzat konzorciumi együttműködésében, Kazincbarcika város Önkormányzatának vezetésével valósul meg.

A projekt egyesített engedélyezési és kiviteli terve elkészült, melyből kiderült, hogy mely magántulajdonú ingatlanok érintettek a megvalósításban.

Az ingatlanok megvásárlásának előkészítése érdekében Kazincbarcika Város Önkormányzata ingatlanforgalmi értékbecslések készítését rendelte meg ingatlanforgalmi igazságügyi szakértőktől.

Az INBAKER Kft. (3600 Ózd, Fráter György utca 12.) részéről Bakó Balázs igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ingatlanszakértői véleményében fenti táblázat szerinti külterületi ingatlanok fajlagos forgalmi árát nettó 310.-Ft/m², míg a belterületi ingatlan fajlagos forgalmi árát nettó 3.000.-Ft/m² összegben határozta meg.

Az Archinvest 97 Kft. (3664 Járdánháza, 760/8. hrsz.) részéről Fiedler László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ingatlanszakértői véleményében a fenti táblázat szerinti külterületi ingatlanok fajlagos forgalmi árát nettó 279.-Ft/m², míg a belterületi ingatlanok fajlagos forgalmi árát nettó 2.831.-Ft/m² összegben határozta meg.

A Gombos Ágnes (3524 Miskolc, Adler K. u. 37.) igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ingatlanszakértői véleményében a fenti táblázat szerinti külterületi ingatlanok fajlagos forgalmi árát nettó 300.-Ft/m², míg a belterületi ingatlanok fajlagos forgalmi ára nettó 3.923.-Ft/m² összegben határozta meg.

A fenti három fajlagos ár számtani közepe külterületi ingatlanok vonatkozásában nettó 296.Ft/m², míg a belterületi ingatlanok vonatkozásában nettó 3.251.-Ft/m².

Sajóivánka esetében a beruházás külterületi ingatlanokat érint, melyek zöme (az önkormányzati tulajdoni körön kívül esők) termőföldként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban.

A beruházás megvalósításához az alábbi tulajdonszerzés (42 db ingatlan; 106 tulajdonos) szükséges:

	Terület (m ²)	Vételár Ft (296.Ft/m ²)
Magántulajdon	19 462,96	5 761 037
Állami tulajdon	11 444,02	3 387 430
		9 148 467

A fentiekén túlmenően 2 db (025 és 030. hrsz) alatti, **önkormányzati tulajdonú** ingatlan is érintett a kivitelezésben, összesen 288.9 m² területtel

A konzorciumvezető önkormányzat munkatársának (Dinea-Szentesi Judit vezető taácsos) tájékoztatása szerint: „...felvettem a kapcsolatot a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt-vel annak érdekében, hogy azon Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanok vonatkozásában, melyeket a kerékpárút építéssel érintünk adják meg a tulajdonosi hozzájárulásokat! Erre tekintettel csak azokat az ingatlan részeket kell megvásárolni, amelyek az értébecslésekben szerepelnek.”

Amennyiben az MNV Zrt. megadja a kimutatásban szereplő 11.444,02 m² állami tulajdon vonatkozásában a tulajdonosi hozzájárulást, az ingatlanrész használatáért – a hatályos jogszabályok alapján – a terület igénybevételeért használati díjat, illetve kártalanítási kell fizetni.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 10225/6/2018. számú határozatában, 41 db termőföld ingatlan (1 ha 9265 m²) más célú hasznosítását (az állami tulajdon nélkül) engedélyezte, melyben 4.927.486 Ft földvédelmi járulék megfizetésére kötelezte az önkormányzatot. A földvédelmi járulék a **projekt költségvetésében nem elszámolható** kiadást jelent.

A nyertes pályázat költségvetésében, az ingatlanvásárlás költségei megnevezésű soron szereplő 6.000.000 Ft elszámolható előirányzata hivatott az ingatlan vásárlással kapcsolatos költségek fedezetére. Amennyiben a konzorcium egyéb önkormányzatainál ezen a költségneven tervezett kiadás nem elégséges, az keletkező megtakarítás átcsoportosítható ezen kiadások fedezetére.

Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó, várható kiadások:

- vételár 296.Ft/m² összeggel számolva 5 761 037 Ft
- ügyvédi munkadíj (tájékoztatás szerint Kazincbarcika viseli a kiadásokat)
- kisajátítási eljárás költségei (tájékoztatás szerint Kazincbarcika viseli a kiadásokat)
- kisajátítás során fizetendő kártalanítás
- földvédelmi járulék (Edelényi JH határozata szerint) 4.927.486 Ft
- földhivatali munkarészek (telekalakítási eljárás) (tájékoztatás szerint Kazincbarcika viseli a kiadásokat)
- MNV Zrt. felé fizetendő használati díj, kártalanítás.

A **kisajátítási eljárás kérelemre indul**. A kérelmet a kisajátítást kérő – **az önkormányzat** - nyújtja be. A kisajátítási kérelemben meg kell jelölni a **kisajátítás célját**, a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

Vonatkozó jogszabályok:

- A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (továbbiakban: Kstv.);
- A kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet

Kisajátítással az ingatlan **tulajdonjoga csak kivételesen vonható el**, a törvényben meghatározott **közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett**.

Az ingatlanoknak egy része is kisajátítható (részleges kisajátítás).

Közérdekű cél lehet (Kstv. 2.§-ából):

- közlekedési infrastruktúra fejlesztése,
- terület- és településrendezés.

A közérdekű cél megléte esetén, a kisajátítás további feltételei (Kstv. 3.§-a):

- az ingatlan tulajdonjogának megszerzése **adásvétel** – törvényben meghatározott esetben csere – útján **nem lehetséges**;
- 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
- a kisajátítással biztosított tevékenység **közösségi előnyei** a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.
- **termőföld kisajátítására** - amennyiben a kisajátítás céljának megvalósítása érdekében a termőföld igénybevétele szükséges - akkor kerülhet sor, ha a földnek a végleges más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság engedélyezte, vagy a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult.

Az adásvételi szerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni ha:

- a kisajátítást kérő ajánlatát a **tulajdonos** vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított **30 napon belül nem fogadja el, illetve arra nem nyilatkozik,**

vagy

- 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, illetve bejegyzés alatt áll,

vagy

- a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, **tartózkodási helye, illetőleg székhelye ismeretlen**, illetve a kisajátítást kérő ajánlatának közlése részükre egyéb körülményeik folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

Kártalanításra vonatkozó szabályok (Kstv. 9.§-20.§-a, 40.§-a):

A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével – teljes, **azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.**

A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár, a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.

A kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

A kártalanítás **pénzben**, vagy – a Kstv. 13.§-ában foglaltak szerint – csereingatlannal történik. Csereingatlannal történő kártalanításra abban az esetben kerülhet sor, ha abban a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyezik.

Az eljáró hatóság a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából **igazságügyi szakértőt** rendel ki. A szakértői **díj a kisajátítás kérőt** terheli.

A kisajátítási eljárás **valamennyi költsége a kisajátítást kérőt** terheli.

A kisajátítást kérőnek – többek között - nyilatkoznia kell arról, hogy a kártalanításhoz **szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll**

A kisajátítási eljárás ügyintézési határideje **hetvenöt nap.**

Az önkormányzat 2018. évi költségvetésében a támogatott projekt pályázati forrásán kívül, fenti kiadásokra és azok fedezetére előirányzat tervezésre nem került.

Fentiekre tekintettel javaslom az előterjesztés melléklete szerinti határozati javaslat jóváhagyását.

Sajóivánka, 2018.11.12.

Seszták Ottó sk.
polgármester

Határozati javaslat

../2018. (XI.20.) Határozat a TOP-3.1.1.16-B01-2017-00006 Kazincbarcika - Vadna települések közötti kerékpárút létesítése projekt megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséről

1./ Sajóivánka község Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy TOP-3.1.1.16-B01-2017-00006 Kazincbarcika - Vadna települések közötti kerékpárút létesítése projekt megvalósításához, a beruházással érintett Vadna község közigazgatási területére eső ingatlanokból, Sajóivánka község Önkormányzata a beruházáshoz szükséges részt, 296 Ft/m² ajánlati vételáron megvásárolja, illetve tulajdonjogát szükség szerint egyéb eljárásban megszerezze, az alábbiak szerint:

Hrsz	Terület (m ²)	Hrsz	Terület (m ²)
0135/10	331,00	026/5	234,08
0135/9	205,18	026/6	816,04
0135/8	222,96	027/1	156,60
0135/7	529,82	027/2	132,71
0135/6	254,29	027/5	111,22
0135/5	274,53	027/6	105,64
0135/4	387,67	027/4	118,32
0135/3	340,14	031/15	93,55
0135/2	1 439,64	031/16	66,00
0135/1	348,40	031/13	61,80
022	5 566,00	031/14	28,01
020	131,29	031/3	35,81
023	566,96	031/4	43,90
024/2	573,94	031/5	41,39
024/1	1 231,36	031/6	26,31
026/1	3 610,05	031/7	82,19
026/8	381,69	031/8	87,05
026/7	133,94	031/9	23,33
026/3	190,44	031/10	33,67
026/4	201,22	031/19	168,67

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érintett ingatlantulajdonosokkal az egyeztetéseket lefolytassa és a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges intézkedéseket tegye és ezek során az önkormányzatot képviselje.

2. Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete, a TOP-3.1.1.16-B01-2017-00006 azonosítószámú, Kazincbarcika - Vadna települések közötti kerékpárút létesítése beruházás megvalósítása érdekében, az 1. határozati pontban megjelölt azon ingatlanok esetében, melyeknek tulajdonosai a 30 napos nyilatkozattételi határidőn belül, az önkormányzat adásvételi ajánlatának elfogadásáról nem nyilatkoznak, nem az ajánlat szerinti tartalommal nyilatkoznak vagy azt nem fogadják el, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 2.§ e) pontjában meghatározott közérdekű célra - közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a kisajátítási eljárást megindítja.

3. Sajóivánka község Önkormányzata képviselő-testülete az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez összeget a TOP-3.1.1.16-B01-2017-00006 (*Kazincbarcika - Vadna települések közötti kerékpárút létesítése*) azonosítószámú projekt költségvetésében, az ingatlanvásárlás költségei megnevezésű soron szereplő, elszámolható költségnem előirányzata terhére biztosítja, nyilatkozza, hogy a kisajátítási eljárásban a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet ezen költségnemén áll rendelkezésre.

4. Sajóivánka Község Önkormányzata képviselő-testülete, 2. határozati pont szerinti kisajátítás eljárás megindítására, az ahhoz szükséges eljárási cselekmények elvégzésére a polgármestert felhatalmazza.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen