



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

 / napirend

JAVASLAT

MÓR TÍMÁRPUSZTA TELEPÜLÉSRÉSZEN TALÁLHATÓ
MAGÁNUTAK ÉS KÖZUTAK TULAJDONJOG RENDEZÉSÉRE

Mór, 2021.10.27.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési
iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)
Mötv. 46.§ (2) b)
Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2021 október 21.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2021. október 21.	 Laki Csabáné U.
jogi	2021. október 21.	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslat(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
1 határozat-tervezet	<u>Határozatot kapja:</u>
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda 1 pld• Városfejlesztési és -üzemeltetési Ir. – 2 pld• Pénzügyi Iroda 1 pld
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
 Településfejlesztési Bizottság Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

- ---

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

JAVASLAT
MÓR TÍMÁRPU SZTA TELEPÜLÉS RÉSZÉN TALÁLHATÓ MAGÁNUTAK ÉS
KÖZUTAK TULAJDONJOG RENDEZÉSÉRE

Mór Városi Önkormányzat képviselőjében Mór Város Polgármestere levélben megkereste a Mór Tímárpuszta településrészen telephellyel rendelkező Lammagrár Kft.-t a településrész útjainak rendezésével kapcsolatosan tekintettel arra, hogy a településrészen található ingatlanok megközelítését biztosító úthálózat egy része a Lammagrár Kft. tulajdonában van, továbbá arra, hogy a településrendezési terv készítése során a településtervezők a Lammagrár Kft. tulajdonában lévő ingatlant is érintő út nyomvonal-eltérést tapasztaltak.

A Lammagrár Kft. tulajdonában lévő Mór 0927 és 0929/39 hrsz-ú kivett saját használatú út besorolású ingatlanok tulajdonjogának átvétele Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mötv.) meghatározott helyi önkormányzati feladatok ellátásához, a településrészen élők városhoz kapcsolódásának elősegítéséhez szükséges.

Mór város helyi építési szabályzatának felülvizsgálata során a településtervezők által észlelt eltérések rendezése is szükséges. A településrész vízellátását biztosító ivóvíz-vezeték a Mór 0946 hrsz-ú külterületi közút területén húzódik, melynek tényleges használat szerinti nyomvonala a Lammagrár Kft. tulajdonában lévő 0945/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül kapcsolódik a településrészhez, az ingatlan-nyilvántartás szerinti kapcsolódó szakasza valamint a 0936 hrsz-ú külterületi közút 0929/40 hrsz-ú ingatlant határoló szakasza erdősült, használaton kívüli. A rendezés tulajdonosi beleegyezés esetén a helyi építési szabályok megváltoztatását követően telekalakítással, az ingatlanrészek cseréjével és szükség szerint a nyomvonal helyreigazításával valósulhat meg.

A megkeresés és a légifelvétel az előterjesztés 1. számú melléklete. A helyszínrajz az előterjesztés 2. számú melléklete és a határozat-tervezet melléklete.

A Lammagrár Kft. 2021. október 11-ei keltezéssel megküldött szándéknyilatkozatában nyilatkozott a Mór 0927 és 0929/39 hrsz-ú út tulajdonjogának térítésmentes átadásáról, valamint hozzájárult a Mór 0945/1 hrsz-ú ingatlanát érintő helyreigazításhoz, az ingatlanrészek cseréjéhez, a szükséges telekalakításokhoz.

A szándéknyilatkozat az előterjesztés 3. számú melléklete.

A Mór 0946 és 0936 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlanok Mór Városi Önkormányzat „az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról” szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) 4. §-ában foglaltak szerint a forgalomképtelen törzsvagyoni körbe tartoznak, és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzat tulajdonában lévő közútként helyi közútnak minősülnek.

Az önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az önkormányzat tulajdonát képező egyes vagyontárgyak forgalomképesé, korlátozottan forgalomképesé, vagy forgalomképtelenné minősítését – jelen rendelet rendelkezései alapján és a könyvvizsgálóval egyeztetve – a Képviselő-testület végzi. Az önkormányzat tulajdonát képező forgalomképtelen közút, közterület megnevezésű ingatlanokra sajátos szabályok vonatkoznak.

„... „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény – Nvtv. - 5. § (3) bekezdésének a) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező

nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, melyek a forgalomképtelen törzsvagyon részét képezik. Az Nvtv. 6. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

6. § (1) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - a (2)-(3c) és (3e) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

Ezen egyértelmű szabályozást támasztja alá az a Legfőbb Bírósági döntés, mely bár „a helyi önkormányzatokról” szóló 1990. évi LXV. törvény törzsvagyonra vonatkozó rendelkezései alapján támasztja alá ezt az álláspontot, azonban érvelései a mai napig helytállóak, tekintve, hogy az Nvtv. szabályozása értelmében is a törzsvagyon közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja.

A Legfelsőbb Bíróság KGD 2008.107 szám alatt közzétett döntése is megerősíti a következőket: „Az az önkormányzati tulajdon nyilvánítható törzsvagyonná, amely közvetlenül szolgálja kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy a közhatalom gyakorlását. Az önkormányzatoknak a helyi rendeletalkotásnál a törvényi rendelkezést figyelembe kell venniük, és felelősen kell gazdálkodniuk a törzsvagyonnal, amely vagy forgalomképtelen vagy pedig korlátozottan forgalomképes. A szabályozás célja annak megakadályozása, hogy az önkormányzatok a saját vagyonuknak a törzsvagyonrészét feléljék. Olyan vagyonról van ugyanis szó, amely az önkormányzatiság lényegével van összefüggésben, és amely vagy a kötelezően ellátandó közszolgáltatásokat biztosítja vagy pedig a közhatalom gyakorlását szolgálja.

A Legfelsőbb Bíróság döntésében kimondta „Az önkormányzatok rendelettel azoknak az ingatlanoknak a rendeltetését változtathatják meg, amelyeket maguk soroltak a forgalomképtelen ingatlanok közé. Azon ingatlanok esetében, amelyeket törvény minősített forgalomképtelenné, a rendeletalkotás nem jelenthet törvényes alapot a minősítés megváltoztatására.” Ezen döntésében azt is megállapította a Legfelsőbb Bíróság, hogy „az önkormányzatnak arra van lehetősége, hogy az ingatlanok jellegét településrendezési eszközökkel változtassa meg.” Álláspontja szerint „nem kifogásolható, ha a képviselő testület hatósági eljárásokat indít annak érdekében, hogy a tényleges funkciójuknál és szerkezetüknél fogva nem önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy közhatalom gyakorlását szolgáló, tehát a törzsvagyon körbe nem illő vagyontárgyak a forgalomképtelen vagyoni körből kikerüljenek. (...) Mindaddig, amíg a hatósági eljárások be nem fejeződnek, és az érintett ingatlanok köztér, közút, közpark megjelölése nem változik meg az ingatlan-nyilvántartásban, nem lehet ezeknek az ingatlanoknak az elidegenítéséről, megterheléséről, lekötéséről, biztosítékul adásáról dönteni.”

Hasonló ügyben hozott döntést a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5007/2013/4. számú határozatában. Ezen döntés értelmében törvényben forgalomképtelenné minősített ingatlanok forgalomképtelen jellegüket mindaddig megtartják, ameddig a forgalomképtelenséget előíró törvényt nem módosítják, vagy az önkormányzatok az ingatlanjellegét településrendezési eszközökkel meg nem változtatják...”

A fent leírtaknak és az eddigi gyakorlatnak megfelelően a Mór 0946 és 0936 hrsz-ú közút ingatlanok telekalakítással leválasztott részeinek ingatlanjellegét (ezáltal forgalomképeségüket) településrendezési eszközökkel lehet megváltoztatni. Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a felvázolt ingatlancserét, gondoskodnia kell a területre vonatkozó településrendezési eszközök megfelelő módosításáról.

Önkormányzati tulajdon hasznosításával kapcsolatban az önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése alapján:

„Vagyontárgy hasznosítására, elidegenítésére a hatáskörrel rendelkező döntése alapján licit eljárás, vagy pályázati eljárás (a továbbiakban együtt: versenyeztetés) folytatható le. A hatáskörrel rendelkező az érintett vagyontárgy hasznosításáról vagy elidegenítéséről szóló döntés meghozatalakor dönt arról, hogy milyen típusú versenyeztetés lefolytatását rendeli el, vagy mellőzi-e a versenyeztetést.”

(2) bekezdés értelmében: „A versenyeztetés alkalmazása kötelező, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, kivéve a nemzeti vagyronról szóló törvényben és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott eseteket.”

Az önkormányzati rendelet 31. §

(1) Vagyon értékesítése esetén az eladási ár meghatározásánál a 9. § irányadó azzal, hogy a kimutatott piaci értéknél a kikiáltási, illetve az eladási ár nem lehet kevesebb.

(2) Ingatlanvagyon hasznosítás, elidegenítés tekintetében e rendeletben meghatározottak figyelembevételével, a 15. alcímben foglalt kivételekkel kizárólag a képviselő-testület, ingóeladás tekintetében e rendeletben meghatározott szerv szabja meg a versenyeztetés feltételeit, dönt az érdemi elbírálás tekintetében.

A 9. § szerint az önkormányzat a vagyon tárgyának elidegenítésére, egyéb hasznosításra irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy piaci értékét ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, vagy amennyiben rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, akkor annak felülvizsgált változata alapján határozza meg.

Az ingatlancsere miatt a versenyeztetés az Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja alapján - kizárható, de a cserével érintett ingatlanrészek forgalmi értékének a meghatározásához ingatlanforgalmi szakértőt kell megbízni.

Az út ingatlanok térítésmentes átvétele ÁFA-köteles, ezért ehhez szintén szükséges a forgalmi érték meghatározása.

A Lammagrár Kft.-vel történt egyeztetés szerint az ingatlancserével történő rendezés úgy tudna megvalósulni, hogy a 0946 hrsz-ú út tényleges nyomvonalon történő szabályozása által a 0945/1 hrsz-ú ingatlanból leválasztódó sarok, valamint a 0936 és 0946 hrsz-ú közút ingatlanok nem használt, erdősült részei a Lammagrár Kft. tulajdonában lévő 0929/40 hrsz-ú ingatlannal összevonásra kerülnének.

A Településfejlesztési és Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi jogkörben eljárva egyetért Mór Tímárpusztai településrészen található külterületi Mór 0936 és 0946 hrsz-ú között ingatlanok használaton kívüli részeinek a Mór 0945/1 hrsz-ú ingatlanon kialakult úthasználatnak megfelelő része ellenében történő cseréjével, és a Mór 0927 és 0929/39 hrsz-ú kivett sajátáhasználatú út ingatlanok tulajdonjogának a Lammagrár Kft.-től történő átvételével, az alábbiak szerint:

1./ A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy az új településrendezési eszközök készítése során kerüljön figyelembe vételre a Mór 0936, 0946, 0945/1 és 0929/40 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett ingatlancsere és az így kialakuló közterület és magánterület tervezett jogi határai a földmérő által készített változási vázrajz alapján.

2./ Az önkormányzat a mellékelt helyszínrajzi vázlat alapján az ingatlanrészek cseréjéhez, a Mór 0936 és 0946, 0945/1 és 0929/40 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakításhoz földmérővel változási vázrajzot készített.

3./ Az önkormányzat a Mór 0936 és 0946, 0945/1 és 0929/40 hrsz-ú ingatlanokat érintő csere, valamint a 0927 és 0929/39 hrsz-ú ingatlanok térítésmentes átvétele kapcsán a területek, ingatlanrészek forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértő megbízásával meghatározza.

4./ Az önkormányzat a Mór 0927 és 0929/39 hrsz-ú ingatlanok térítésmentes átvételével járó ÁFA költségre a 2022 évi költségvetésben forrást biztosít.

5./ A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a cserével érintett önkormányzati tulajdonú ingatlanrészek vagyoni jellegének megváltoztatása miatt szükséges 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó javaslatot (mely egyben gondoskodik az ingatlanrészek forgalomképesé minősítéséről a könyvvizsgálóval egyeztetve) az új településrendezési eszközök hatálybalépését követően a Képviselő-testület aktuális ülésén terjessze elő.

Határidő: 2022.04.30.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2021.10.21.


Fenyves Péter
polgármester



előterjesztés 1. számú melléklete



MÓR VÁROS POLGÁRMESTERE

Szám: 1/3391/2021.
Ügyintéző: Csordás Mónika
Tel.: 22-560-861

Tárgy: Nyilatkozat kérés Mór Tímárpusztai településrészen található magánutak tulajdonjogának átadásáról, valamint közutak nyomvonalának korrekciójáról

Lammagrár Kft.
8060 Mór
Tímárpusztai l.

Tisztelt Címzett !

Mór város Tímárpusztai településrész megközelíthetőségét az állami és önkormányzati tulajdonban lévő közterületeken illetve közutakon kívül több olyan útszakasz is biztosítja, melyek a Társaságuk tulajdonában vannak, és közforgalom számára megnyitott magánútként funkcionálnak. Ezen magánút szakaszok egy része a településrészen található ingatlanok megközelíthetőségének javítása érdekében felújításra, korszerűsítésre szorul.

Ezen utak fenntartását, kezelését az önkormányzat tulajdonosi jogkörben végezheti, az átvételhez képviselő-testületi döntés szükséges. Mór Városi Önkormányzat képviseletében kérem Társaságuk írásbeli szándéknyilatkozatát a tulajdonukban lévő magánutak tulajdonjogának az önkormányzat részére történő térítésmentes átadására vonatkozóan. Az ingatlanok átvételével, esetleges felújításával kapcsolatos költségekkel legkorábban a 2022. évi költségvetés tervezésekor tud az önkormányzat kalkulálni, ezért az ingatlanok átadása legkorábban a jövő évben tudna megtörténni az ehhez szükséges forrás biztosításával. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján ezen magánutak a Mór, 0927 hrsz. és a Mór, 0929/39 hrsz.-ú kivett saját használatú út besorolású ingatlan.

Szintén Tímárpusztai településrészen a helyi építési szabályzat tervezése, felülvizsgálata során a településtervezők jelezték, hogy a Mór, 0946 és 0936 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú utak nem az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyomvonaluknak megfelelően használatosak, hanem mindkettő a Lammagrár Kft. tulajdonában lévő Mór, 0929/39 hrsz.-ú kivett saját használatú úthoz csatlakozva azon folytatódik, a Mór, 0946 hrsz.-ú út esetében úgy, hogy a tényleges használat szerinti nyomvonala a Lammagrár Kft. tulajdonában lévő Mór, 0945/1 hrsz.-ú ingatlanon fut keresztül, valamint ezen a telken keresztüli nyomvonalon van a településrész vízellátását biztosító ivóvíz vezeték is. Jelenleg vizsgáljuk annak a lehetőségét, hogy ezen eltérés helyreigazítását a készülő új helyi építési szabályzatban lehetővé tegyük. Ez az önkormányzati út ingatlanokon felül biztosan érintené a Lammagrár Kft. tulajdonában lévő Mór, 0945/1 hrsz.-ú kivett gazdasági épület és udvar besorolású ingatlant, valamint feltehetően érintené a Lammagrár Kft. tulajdonában lévő Mór, kivett udvar besorolású ingatlant is. Kérem szíves nyilatkozatukat erre vonatkozóan is, hogy ezen valós használat szerinti helyreigazítással, az ingatlanrészek cseréjével, a szükséges telekalakításokkal egyetértenének-e.

Tájékoztatásul mellékelten küldöm a településrész térképét és ortofotóját. Kérem szíves visszajelzésüket a Tímárpusztai településrész úthálózatának rendezésével kapcsolatos, fentiekben részletezett kérdésekben.

Mór, 2021. szeptember 16.

Tisztelettel

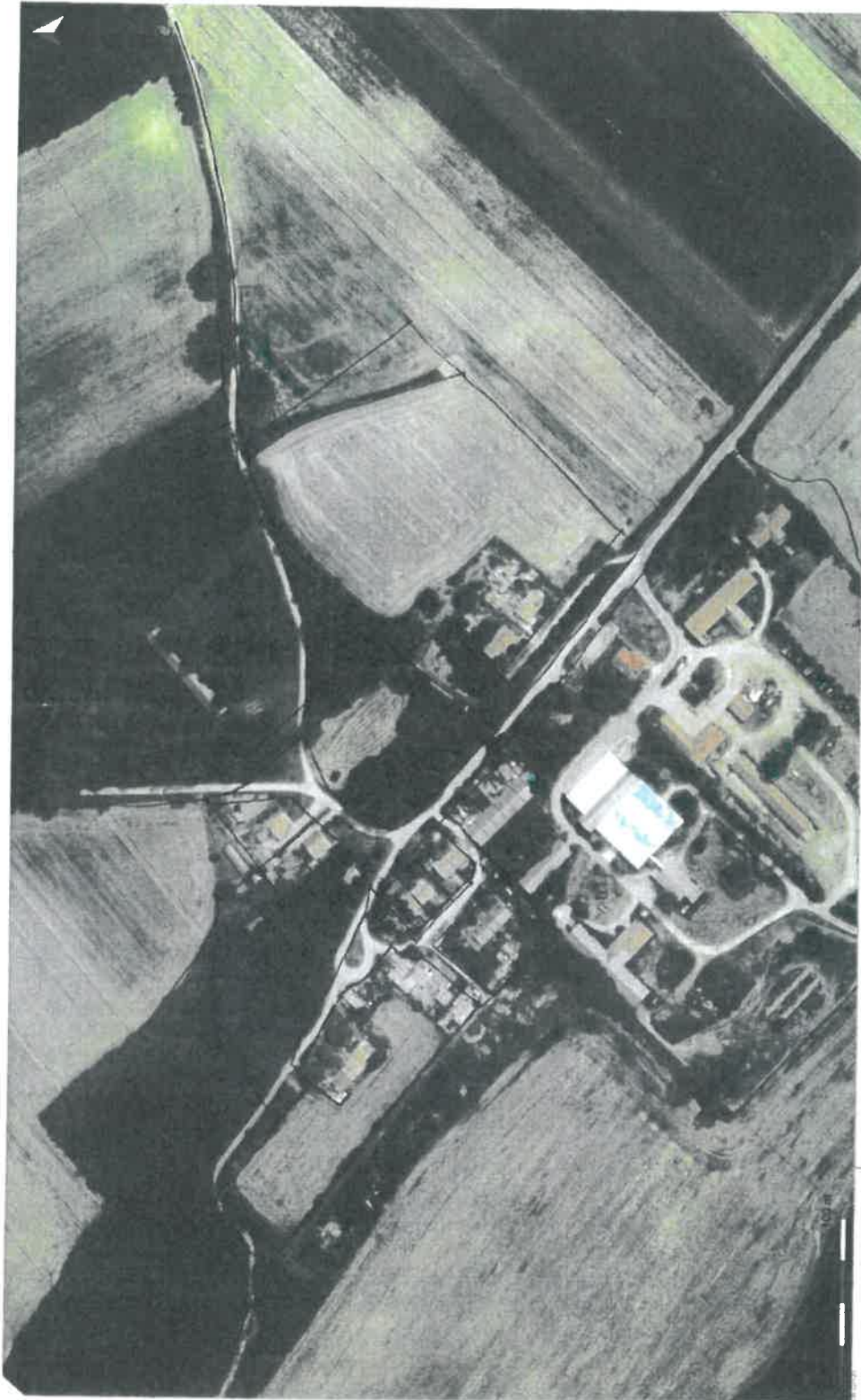
MÓR VÁROS
Fenyves Péter
Polgármester
net: www.mor.hu

8060 Mór, Szent István tér 6.

Telefon: 22/560-802

Fax: 22/560-822

E-mail: fenyves@mor.hu



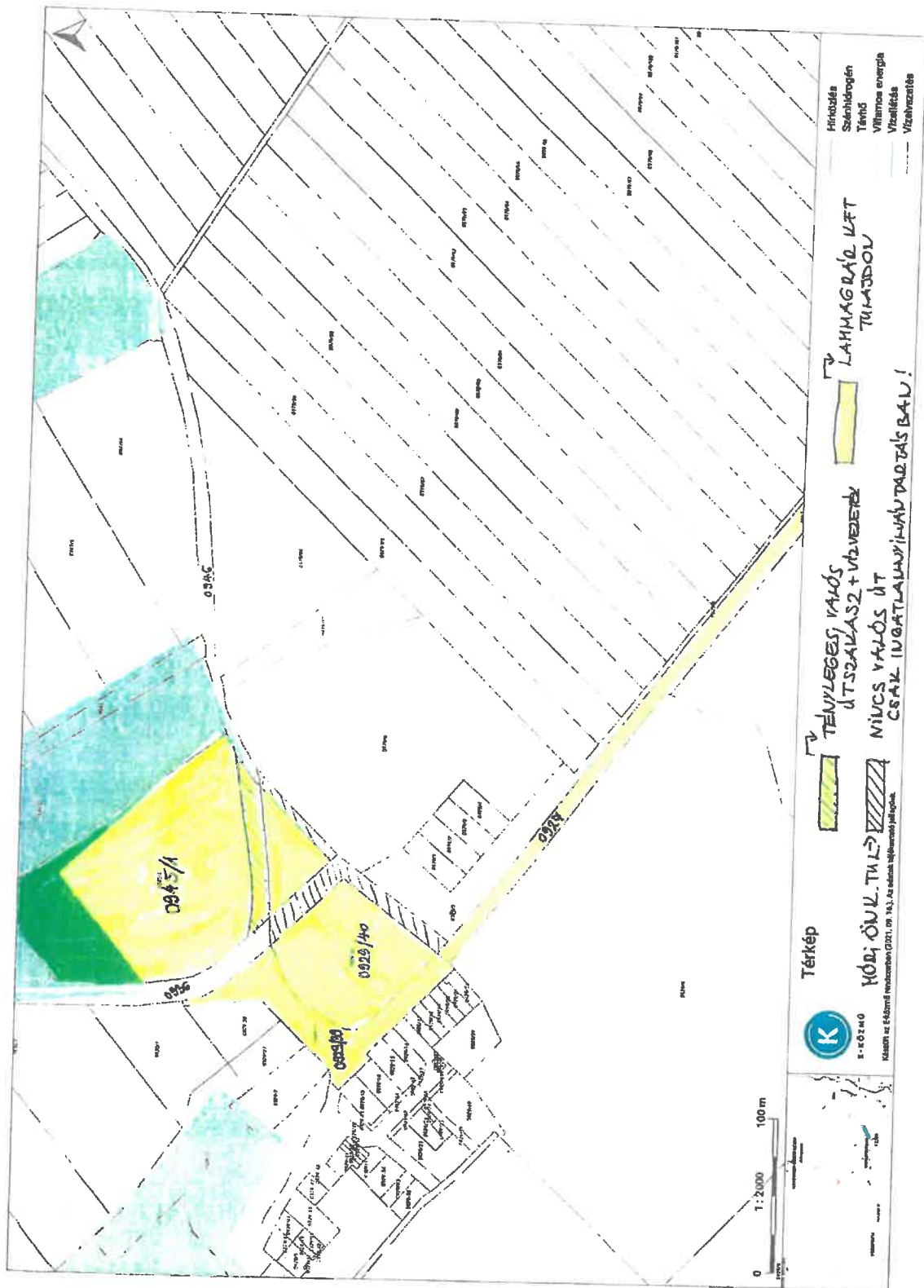
Térkép

K
E-RŐZEMO

Működik az Elektronikus térképben. 0221, 06, 153, 42. számú települések jelölései.

- Hűtés
- Szénhidrogén
- Tűzhő
- Villamos energia
- Vízszállítás
- Vízvezetés

előterjesztés 2. számú melléklete
 .../2021. (X.27.) határozat melléklete



előterjesztés 3. számú melléklete

Conradia - M
A
F.

C 1/3394/2021

1011 a (M)

1/3394/2021

18751/2021
18751/2021

LAMMAGRÁR KFT.

8060 Mór, Tímár puszta 1.

Levelezési cím: 8060 Mór, Tímár puszta 1.

Tel./Fax.: 22/407-065 E-mail: lammagrar@t-online.hu

Adószám: 11106753-2-07

Mór Város Polgármestere

Mór

Szent István tér 6.

8060

Tárgy: Nyilatkozat Mór Tímár puszta településrészén található magánutak tulajdonjogának átadásáról, valamint közutak nyomvonalának korrekciójáról

Tisztelt Fenyves Péter Polgármester Úr!

2021.09.16-án kelt 1/3394-1/201 számú megkeresésükre hivatkozva az alábbi választ adjuk:

Alulírott Krausz Róbert, mint a Lammagrár Kft. ügyvezetője a tárgyban említett témakörökben a következő szándéknyilatkozatot teszem:

- Lammagrár Kft. saját tulajdonában lévő Mór 0927 hrsz. és Mór 0929/39 hrsz-ú kivett saját használatú út besorolású ingatlanok, amik a közforgalom számára megnyitott utak teljes tulajdonjogát térítésmentesen átadjuk Mór Városi Önkormányzat részére.
- Tímár puszta településrészén a Lammagrár Kft. tulajdonában lévő Mór 0945/1 hrsz-ú kivett gazdasági épület és udvar besorolású ingatlant érintő, a helyi építési szabályzat tervezése alapján a valós használat szerinti helyreigazítással, az ingatlanrészek cseréjével, a szükséges telekalakításokkal egyetértünk, hozzájárulásunkat adjuk.

Tisztelettel:

LAMMAGRÁR KFT
8060 Mór, Tímár puszta 1. ①
Adószám: 11106753-2-07
B.sz.sz.: 11736044-20008141
Tel./Fax: +36-22/407-065

Krausz Róbert
ügyvezető

Mór, 2021.10.11