



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

2.6./ napirend

JAVASLAT

MÓR, KECSKEHEGY 0115 ÉS 0101 HRSZ-Ú ÚT KIALAKÍTÁSÁVAL
KAPCSOLATOS TELEKALAKÍTÁS TÁRGYÁBAN

Mór, 2023.03.29.

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	2023. március <u>23.</u>	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2023. március <u>23.</u>	 Laki Csabáné
jogi	2023. március <u>23.</u>	 dr. Oross József

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

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



.....

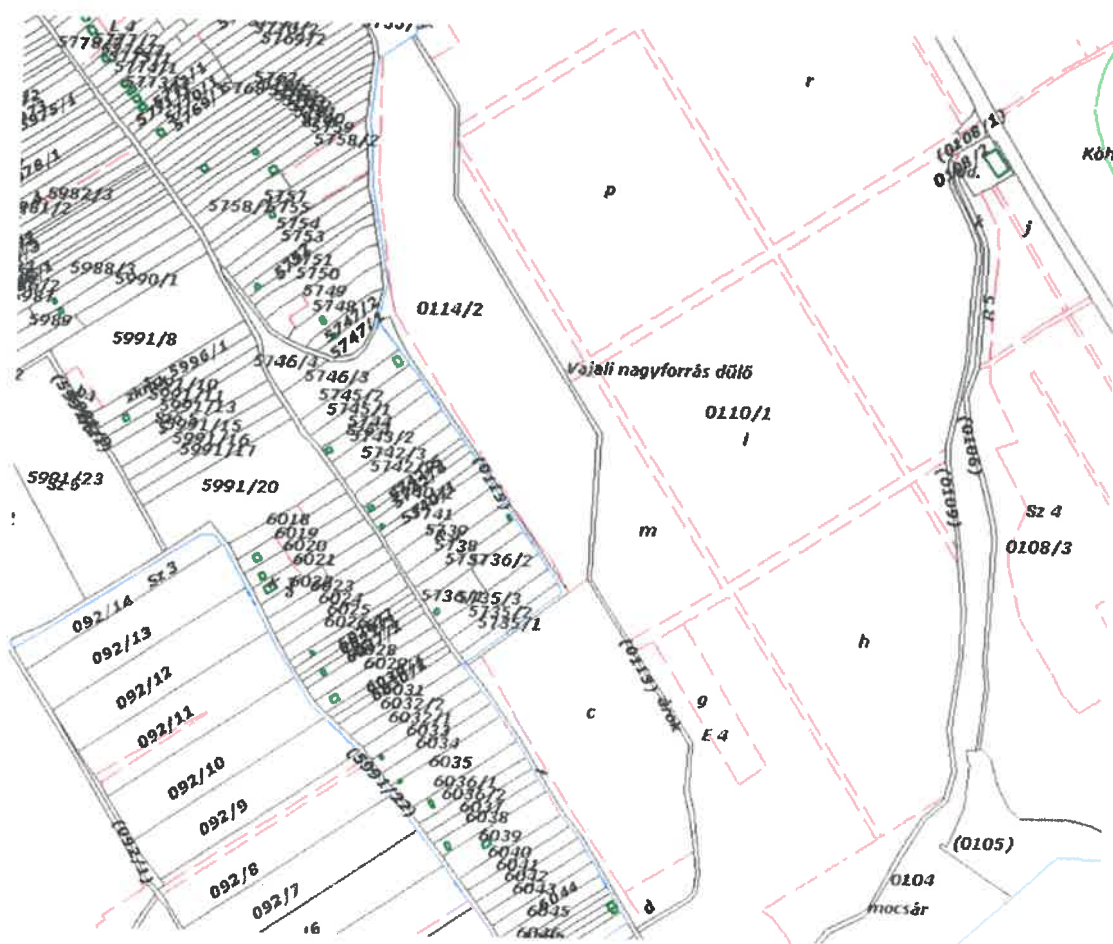
jegyző

JAVASLAT
MÓR, KECSKEHEGY 0115 ÉS 0101 HRSZ-Ú ÚT KIALAKÍTÁSÁVAL
KAPCSOLATOS TELEKALKÍTÁS TÁRGYÁBAN

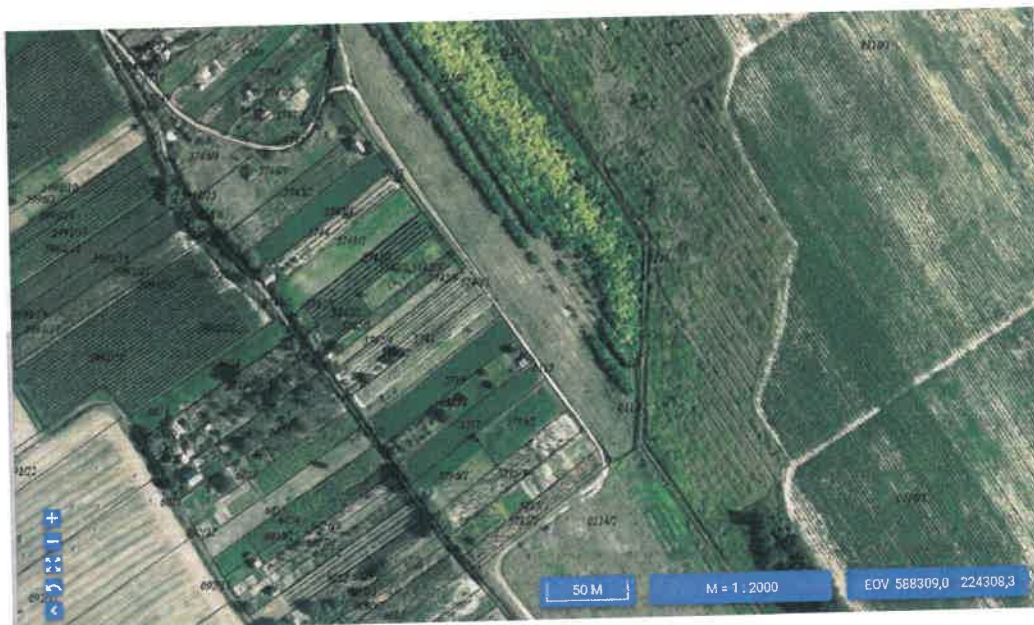
Rengné Rádi Éva Ella ingatlantulajdonos kérelme alapján - a Kormány által 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a képviselő-testület hatáskörében eljárva - a polgármester 61/2021. (I.29.) határozattal döntött a Mór 0115, 0101, 0114/2, 5746/3 és a 5746/2 hrsz-ú külterületi ingatlanok telekhatár-rendezéséről.

Előzmények:

Rengné Rádi Éva Ella kérte a Mór 0114/2 hrsz-ú külterületi ingatlanon található út rendezését.



Az ORTO fotón látható, hogy a Mór 0101 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú külterületi (jogi) úttal párhuzamosan a 0114/2 hrsz-ú magáningatlanon halad az út tényleges használat szerinti nyomvonala. Majd a Mór 0115 hrsz-ú kivett közút megnevezésű önkormányzati tulajdonú úttal párhuzamosan szintén a 0114/2 hrsz-ú magáningatlanon halad a használt út, metszve a jogi határt.



A döntésnek megfelelően a Polgármesteri Hivatal földmérő bevonásával felmértette az út és a meglévő kerítések helyét, melyet összevetettünk a hivatalos földhivatali nyilvántartással. A probléma megoldására a telekhatárok rendezése a természetbeni állapotokhoz igazodóan bizonyult a legoptimálisabbnak mind a két fél számára. Ezt részben a telekrészek cseréjével, részben a területek megvásárlásával javasolta megoldani, amely az önkormányzat számára is a leggazdaságosabb megoldást jelentené.

Ezt követően a 61/2021. (I.29.) határozat alapján megindult az előkészítő munka.

A megbízott földmérő elkészítette a Mór 0115, 0101 és 0114/2 hrsz-ú külterületi ingatlanokat érintő telekhatár-rendezésre vonatkozó változási vázrajzot (előterjesztés mellélete).

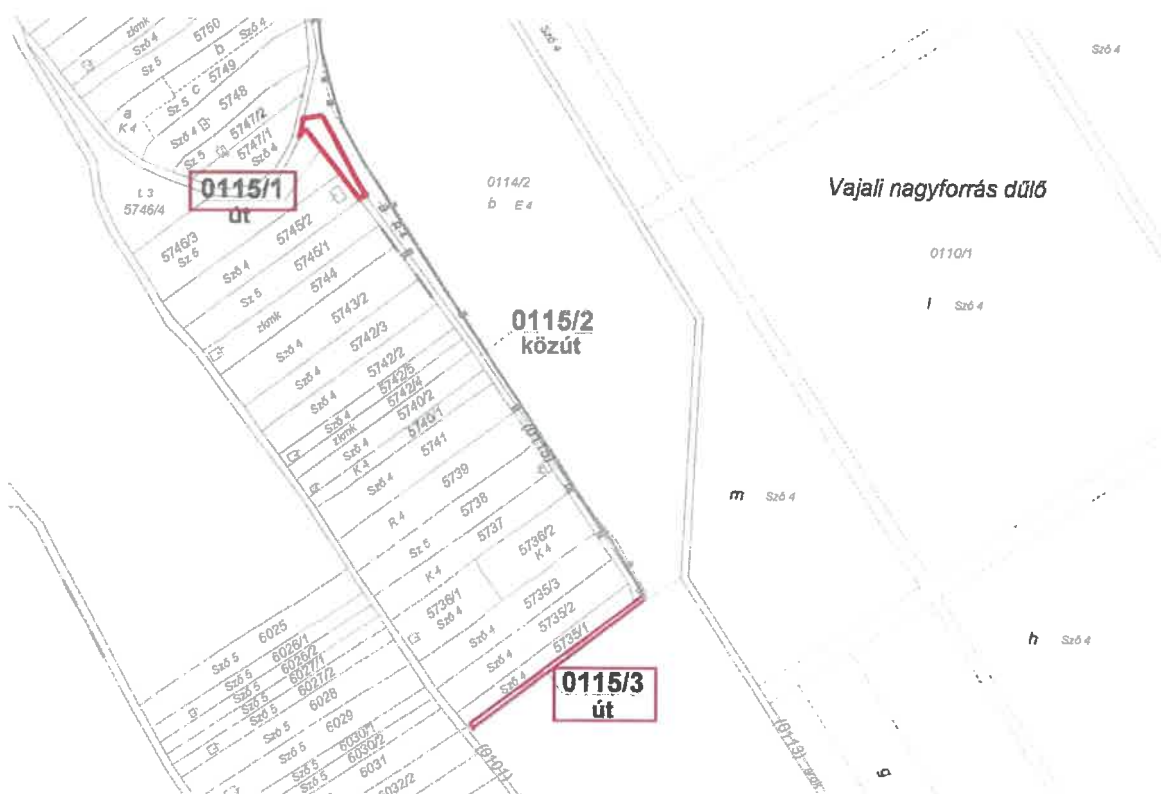
A Képviselő-testület figyelembe vette az „új településrendezési eszközök” készítése során a Mór 0115, 0101, 0114/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett területcsere során a kialakuló közterület és magánterület tervezett jogi helyét a földmérő által készített vázrajz alapján.

Az elfogadott „új településrendezési eszközök” hatályba lépését követően a telekhatár-rendezésről szóló vázrajzot a földmérő záradékoltatta.

Az ingatlancsere kapcsán az ingatlanrészek forgalmi értékének a meghatározásához ingatlanforgalmi szakértőt bízunk meg, aki elkészítette a szakvéleményt.

A 61/2021. (I.29.) határozatban foglaltakat figyelembe véve

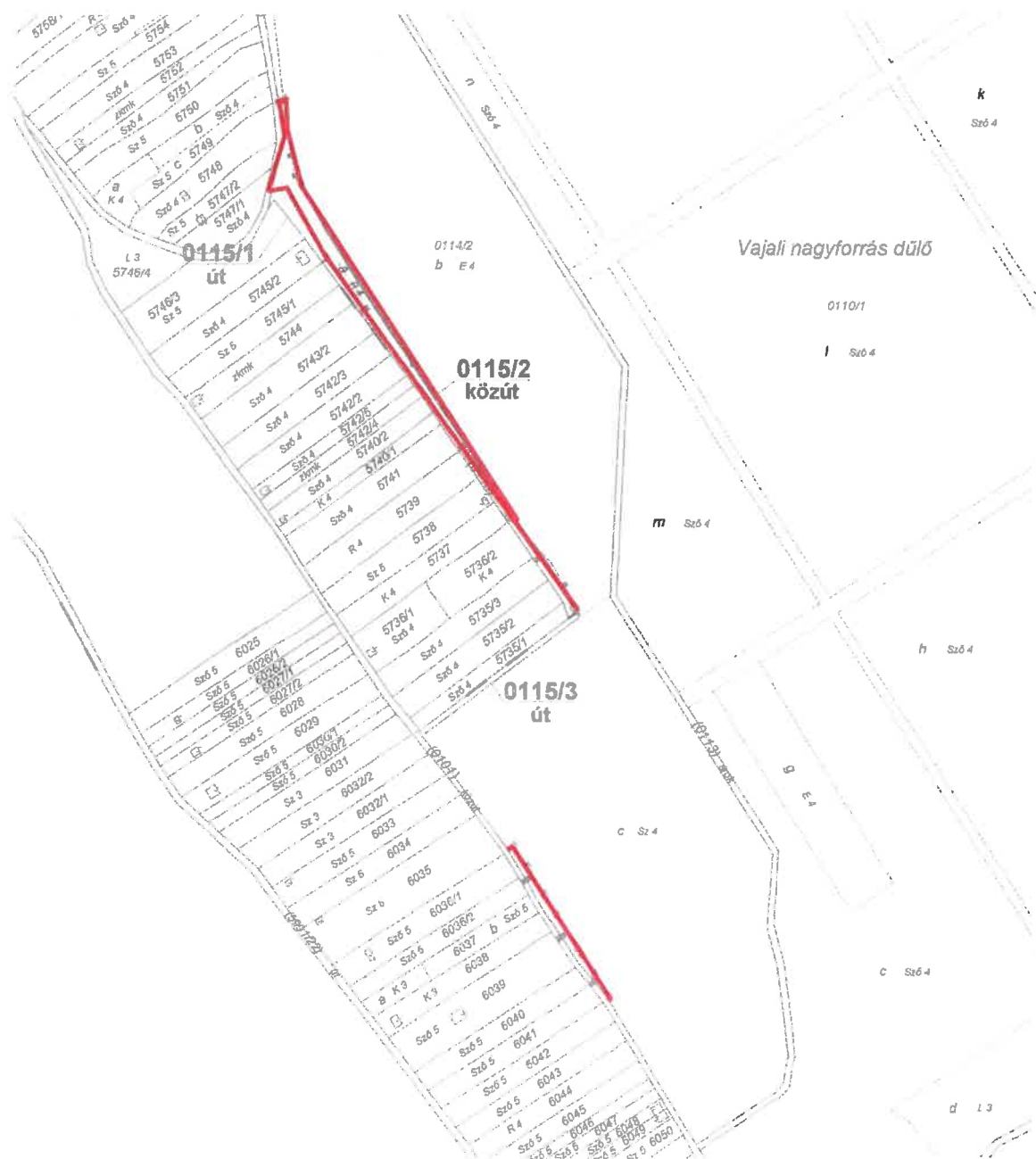
- A Mór 0115 hrsz-ú útból megosztást követően az önkormányzat a 290 m² nagyságú vázrajz szerinti 0115/1 hrsz-ú területet a Kérelmezőnek átadna, aki azt a tulajdonában lévő Mór 5746/3 és 5745/2 hrsz-ú (0115/1 hrsz-ú területtel határos) ingatlanokkal együtt használná.



- A Mór 0115 hrsz-ú útból a telekalakítást (megosztást) követően az önkormányzat a 326 m² nagyságú vázrajz szerinti 0115/3 hrsz-ú területet a Kérelmezőnek átadná, aki azt a tulajdonában lévő Mór 0114/2 hrsz-ú ingatlannal együtt szántóként használná, annak művelésbe visszaállítását követően.

A 0115 és 0101 hrsz-ú utakat összekötő út (telekalakítás után 0115/3 hrsz.) kialakítása műszaki szempontból problémás lenne a nagy szintkülönbség miatt, így a telekalakítást követően a 0115/2 hrsz-ú önkormányzati út zsákutca lenne.

- A 0114/2 hrsz-ú ingatlan *a-jelű* rét alrészletéből a Kérelmező átadna 1354 m² nagyságú területet, amit a telekalakítás során a Mór 0115/2 hrsz-ú úthoz csatolnánk.



- A 0114/2 hrsz-ú ingatlan *c-jelű* szántó alrészletéből a 0101 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú út tényleges használat szerinti nyomvonala által elfoglalt 360 m² területet a Kérelmező átadna az önkormányzat számára, melyet a 0101 hrsz-ú úthoz csatolnánk.

A Mór 0115 és 0101 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 (továbbiakban: önkormányzati rendelet) 4. §-ában foglaltak szerint a forgalomképtelen törzsvagyon 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 forgalomképessé, korlátozottan forgalomképessé, 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 vagyronról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény – Nvtv. - 5. § (3) bekezdésének a) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyronba 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 vagyron - a (2)-(3c) és (3e) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - nem idegeníthető el, vagyronkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési 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 vagyronba 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 vagyronuknak a törzsvagyonrészét feléljék. Olyan vagyronról 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 törzsvagyoni 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...

Tehát a fent leírtaknak és az eddigi gyakorlatnak megfelelően a tárgyi ingatlanok ingatlanjellegét (ezáltal forgalomképességét) településrendezési eszközökkel lehet megváltoztatni. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendeletével biztosította a telekhatár-rendezés jogi hátterét.

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 vagyonról 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 - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés c) pontja alapján - kizárható, de a cserét érintő ingatlanrészek forgalmi értékének a meghatározásához ingatlanforgalmi szakértőt bízunk meg. Ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt (a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték) meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról.

Az ingatlanforgalmi szakértő a Mór 0115 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékét bruttó 387 Ft/m² összegben határozta meg.

Készült értékbecslés a Mór 0114/2 hrsz-ú ingatlanra is. Az ingatlanforgalmi szakértő a magántulajdonú ingatlan értékét nettó 210 Ft/m² összegben határozta meg.

A Kérelmezővel történt előzetes egyeztetés alapján, a Képviselő-testület jóváhagyása esetén a felek elcserélnék a vázrajz szerint

– a 0115/3 hrsz-ú területet (326 m² X 387 Ft/m² = kerekítve: bruttó 127.000 Ft) a 0114/2 hrsz-ú területből 360 m² (360 m² X 210 X 1,27 = kerekítve bruttó 96.000 Ft) nagygú résszel,

– a 0115/1 hrsz-ú területet (290 m² X 387 Ft/m² = kerekítve: bruttó 113.000 Ft) a 0114/2 hrsz-ú területből 500 m² (500 m² X 210 X 1,27 = kerekítve bruttó 133.000 Ft) nagygú résszel,

a 0114/2 hrsz-ú terület 0115/2 hrsz-ú területhez csatolandó 854 m² nagygú részéért pedig Kérelmező 500.000 Ft összeget kér.

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 a Mór 0115 és 0101 hrsz-ú kivett út megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlanokat és a Mór 0114/2 hrsz-ú magántulajdonú ingatlan érintő telekalakítást, a földrészletek megosztását és telekhatár-rendezését – a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által 620744/2022 szám alatt záradékolt változási vázrajz szerint - jóváhagyja és az alábbi döntést hozza:

1./ A Képviselő-testület kezdeményezi a Mór 0115, 0101 és 0114/2 hrsz-ú külterületi ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás megindítását.

2./ Egyetért azzal, hogy a vázrajz szerinti Mór 0115/1 (290 m² nagyságú, kivett út megnevezésű) és 0115/3 (326 m² nagyságú, kivett út megnevezésű) hrsz-ú külterületi ingatlanok a Mór 0114/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Rengné Rádi Éva Ella tulajdonába kerüljenek.

A Mór 0115/2 hrsz-ú (2082 m² nagyságú kivett közút megnevezésű) ingatlan marad az Önkormányzat tulajdonában, továbbá a Mór 0101 hrsz-ú kivett közút megnevezésű önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlan nagysága 360 m²-rel nő.

3./ A Képviselő-testület a Mór 0115/1 hrsz-ú ingatlan értékét bruttó 113.000 Ft-ban, a 0115/3 hrsz-ú ingatlan értékét bruttó 127.000 Ft-ban állapítja meg.

4./ A Képviselő-testület elfogadja a Mór 0114/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által a Mór 0114/2 hrsz-ú ingatlan 854 m² nagyságú részére megszabott bruttó 500.000 Ft vételárat, ezen kívül a fenti telekhatárrendezés kapcsán a feleknek egymással szemben fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

5./ A vételár összegének megfelelő forrás Mór Városi Önkormányzat 2023. évi költségvetésében „Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok” kormányzati funkción az „Ingatlan vásárlások” téma azonosítón rendelkezésre áll.

6./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására. Továbbá felkéri a jegyzőt, hogy a 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó javaslatot (mely egyben gondoskodik az ingatlanrészek forgalomképessé minősítéséről a könyvvizsgálóval egyeztetve) a Képviselő-testület aktuális ülésén terjessze elő.

7./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a vagyonrendelet módosítását követően az adásvételi szerződést aláírja.

Határidő: 2023.05.31.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2023.03.23.


Fenyves Péter
polgármester



Kiss Iván földrendező mérnök
 8041 Csór, Dózsa György út 42.
 +36 30 611 0427, kesoven@gmail.com
 A munkavégző neve

Munkaszám: 75-2021

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Földhivatali Főosztály
 Földhivatali Osztály 5.

2022 NOV 25

Ugyanúgy: **MÓR**
 külterület

Iktatószám: 62.0744/2022

Előterjesztés
 Adatszolgáltatási iktatószám: 2-293/2021

város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0101, 0114/2, 0115 helyrajzi számú földrészteltek megosztásáról és telekhatár rendezéséről
 Méretarány: 1:2800

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	művelési ág	Mín.o.				ha. m2	jel	művelési ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0101	-	kvett közút	-	0.1800	0.00	0101	-	kvett közút	-	0.2160	0.00		
0114/2				6.8613	77.44	0114/2				6.6899	74.19		
	a	rét	4	0.2436	4.24	a	rét	4	0.0961	1.67			
	b	erdő	4	3.6519	13.88	b	erdő	4	3.6540	13.92			
	c	szántó	4	2.9658	59.32	c	szántó	4	2.9298	58.60			
0115	-	kvett út	-	0.1344	0.00	0115/1	-	kvett út	-	0.0290	0.00		
						0115/2	-	kvett közút	-	0.2082	0.00		
						0115/3	-	kvett út	-	0.0326	0.00		
Összesen:				7.1757	77.44					7.1757	74.19		

A változás a korábbiaknak megfelelően történt:



Készült: Csór, 2022. november 24.

készítő: KISS IVÁN
 Földmérő lg.szám: 10112

minőség tanúsító: KISS IVÁN
 Ing.rend.min.szám: 2115/2009

KISS IVÁN E.V.
 8041 Csór, Dózsa György út 42.
 Adószám: 72170041-1-27
 Közösségi adószám: HU 72170041
 Nyilv. tarl. szám: 2107828
 OTP Bank: 11736044-20012498

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jelölés helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek tüntetésre.



Mór, 2022. 10. hó 15. nap

Mezőgazdász: Galambos András

A helyrajzi számocás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.



Mór, 2022. 10. hó 15. nap

Záradékozó: Galambos András
 Ing.rend. min.szám: 1793/2002

