



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

24. / napirend

JAVASLAT

MÓR ÁRKI U. 39. SZÁM ALATTI 1197/1 HRSZ-Ú INGATLAN
ÉRTÉKESÍTÉSE ÉS MÓR 1193 HRSZ-Ú KÖZÚT TELEKHATÁR-
RENDEZÉSE TÁRGYÁBAN

Mór, 2024.05.29.

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
<i>szakmai</i>	2024. május 23.	 Hajnal Tibor
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2024. május 23.	 Laki Csabáné
<i>jogi</i>	2024. május 23.	 dr. Oross József

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

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

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

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

Meghívásra javasolt:

- ---

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

JAVASLAT
MÓR ÁRKI U. 39. SZÁM ALATTI 1197/1 HRSZ-Ú INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE ÉS
MÓR 1193 HRSZ-Ú KÖZÚT TELEKHATÁR-RENDEZÉSE TÁRGYÁBAN

Dr. Rumpler Éva és Rumpler László 2020-ban kérelmet nyújtott be a Mór 1197/1 hrsz-ú ingatlan megvásárlása tárgyában.

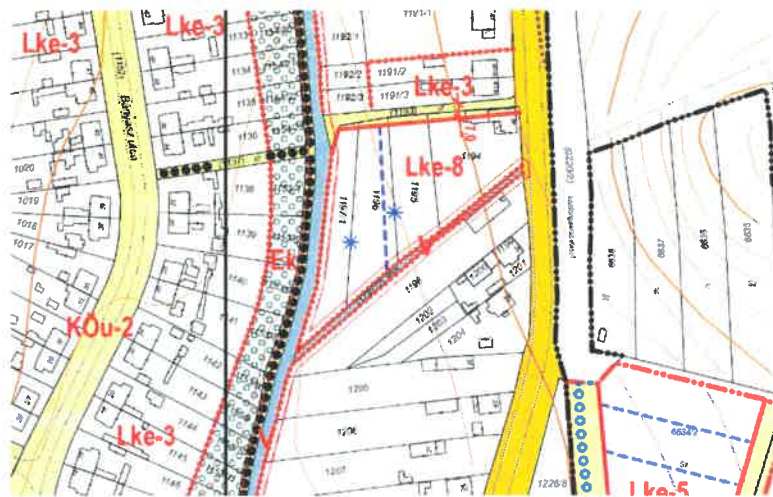


Az akkor érvényben lévő településrendezési terv szabályozása szerint az önkormányzat tulajdonában lévő Mór 1197/1 hrsz-ú és a kérelmezők tulajdonában lévő Mór 1196 és 1195 hrsz-ú ingatlanok turisztikai erdőterület besorolásban voltak, az akkor érvényben lévő szabályozás szerint az ingatlanok nem voltak beépíthetőek. A településrendezési eszközök átfogó felülvizsgálata során a tulajdonosok kérésére az ingatlanok besorolása is felülvizsgálatra került. A Képviselő-testület „a településrendezési eszközök módosítását igénylő lakossági kérelmek tárgyában” hozott 232/2021. (IV.30.) határozatával elfogadta a fejlesztési célt, amely beépítésre került a 2022-ben elfogadott Mór város településrendezési eszközeibe. Az új településrendezési eszközök már lehetővé tették a Mór 1197/1 hrsz-ú ingatlan értékesítését és beépítését.

Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) elfogadását követően a kérelmezők újabb kérelmet nyújtottak be az ingatlan megvásárlása és a Mór 1193 hrsz-ú út szabályozásával kapcsolatban, melyet a Településfejlesztési Bizottság 210/2022. (XI.28.) határozatával támogatott. A Bizottsági döntés után egyeztetve a kérelmezőkkel vállalták a telekalakítási vázrajz elkészítését, melyet a hivatal 2024. februárjában kapott meg.

A HÉSZ belterületi szabályozási terve az adott ingatlan értékesítését nem akadályozza az ingatlan besorolását tekintve, azonban az ingatlan közvetlen közúti csatlakozását biztosító Mór 1193 hrsz-ú közterületi út besorolású ingatlan szélesítését szabályozási vonallal jelöli, a kérelmezett Mór 1197/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra, valamint az

ezzel az ingatlannal szomszédos Mór 1196, 1195 és 1194 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.



A kérelmezők a 2022-ben beadott kérelmükben leírták, hogy a Mór 1197/1 hrsz-ú ingatlan mellett lévő Mór 1196, 1195 és a 1194 hrsz-ú ingatlanok a tulajdonukban vannak. A HÉSZ szerint a négy ingatlan kertvárosias lakóterületbe sorolt, mely övezetben lakóépületek építhetők, vagy ha a telkek területe lehetővé teszi telekcsoport újra osztással lakótelkek alakíthatók ki az útszabályozásnak megfelelően. A kérelmezők vállalják az út kialakításához szükséges telekalakítási vázrajz készítésének költségeit, illetve csereként felajánlják a tulajdonukban lévő három telekrészt az önkormányzati tulajdonú telekért cserébe. A tulajdonosok a Mór 1194 hrsz-ú Árki u. 39. szám alatti ingatlanon fennállt lakóépületet elbontották és a hatályos helyi építési szabályzat szabályozási tervét figyelembe véve építik be az ingatlant.

Az új településrendezési eszközök készítése során cél volt, hogy a belterületen, ahol csak lehetséges építési telek kialakítási lehetőséget teremtünk meg az ingatlan tulajdonosok részére. Ebben az esetben útszabályozásra volt szükség, illetve 3 m karbantartási sáv került szabályozásra a Káposzta-ér miatt, mivel a telek eladását követően a tulajdonosnak biztosítania kell a fenntartási sávot. A 3 méter szélességű parti kezelősávon belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

A kérelmezők a telekalakítási vázrajzot elkészítették (határozat melléklete), a vázrajz ismeretében elkészült az értékbecslés is.



Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan értékesítése az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározottak alapján lehetséges.

A Mór 1197/1 hrsz-ú (Árki utca) önkormányzati tulajdonú kivett beépítetlen terület megnevezésű 1201 m² nagyságú ingatlan az önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján forgalomképtelen törzsvagyon.

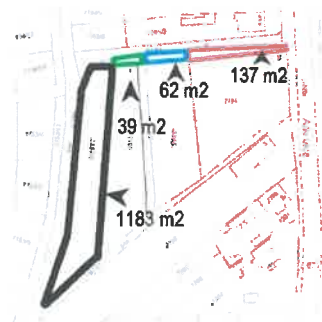
Az önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, az önkormányzat tulajdonát képező egyes vagyontárgyak forgalomképesé, korlátozottan forgalomképesé, vagy forgalomképtelenné minősítését – jelen rendelet rendelkezései alapján és a könyvvizsgálóval egyeztetve – a Képviselő-testület végzi.

Az önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzat a vagyon tárgyának elidegenítésére, egyéb hasznosítására irányuló döntését megelőzően a vagyontárgy piaci értékét ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén hat hónapról nem régebbi forgalmi értékbecslés, vagy amennyiben rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, akkor annak felülvizsgált változata alapján határozza meg.

A 31. § (1) bekezdése alapján 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.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértőt kért fel a hivatal, aki az ingatlanok piaci értékét az alábbiak szerint határozta meg:

HRSZ	Terület (m²)	Egységár Ft/m²	Forgalmi érték bruttó Ft
1197/1	1183	7.142	8.448.986
1196	39	7.142	278.538
1195	62	7.652	474.424
1194	137	8.162	1.118.194



Az út kialakításához szükséges terület összértéke (1196, 1195, 1194 területrészek): 1.871.156 Ft

Az értékesítendő Mór 1197/1 hrsz-ú ingatlan 1183 m² nagyságú rész értéke (18 m² nagyságú rész az út területébe olvadna be): 8.448.986 Ft

A különbözet 6.577.830 Ft, amit a kérelmezőknek kellene megfizetni.

Az értékesítés módjáról az önkormányzati rendelet az alábbiak szerint rendelkezik:
„30. § (1) 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) 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.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) szerint A Nvt. 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.**

A Településfejlesztési Bizottság a javaslatot a 2022. november 28-i ülésén megtárgyalta és az ingatlan értékesítését egyhangúlag támogatta. Tekintettel a döntés óta eltelt időre, a pontos adatok ismeretében a Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismét ismerteti.

A 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 - az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet, valamint Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelet belterületi szabályozási tervében foglaltak alapján - hozzájárul a Mór 1197/1 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű 1201 m² nagyságú ingatlan 1183 m² nagyságú részének telekalakítással egybekötött csereszerződés keretében történő értékesítéséhez az alábbiak szerint:

1./ Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Mór 1193, 1194, 1195, 1196 és 1197/1 hrsz-ú belterületi ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás megindítását, a határozat melléklete szerinti Pupos Dóra ev. által készített és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5-nél 620742/2023 számon záradékolt vázrajz szerint.

2./ A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a vázrajz szerinti Mór 1197/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan 1183 m² nagyságú része a Mór 1194, 1195, 1196 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai, Rumpler László és Dr. Rumpler Éva (a továbbiakban: Kérelmezők) tulajdonába kerüljön. A Mór 1197/1 ingatlan 18 m² nagyságú része maradna az önkormányzat tulajdonában a Mór 1193 hrsz-ú út területéhez csatolva.

A Mór 1194, 1195, 1196 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokból összesen 238 m² nagyságú terület az út szabályozása miatt az önkormányzat tulajdonában lévő 1193 hrsz-ú kivett út megnevezésű ingatlanhoz csatolandó.

3./ Az ingatlanforgalmi szakértő a Mór 1197/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1183 m² nagyságú részét bruttó 8.448.986 Ft értékben állapította meg, a Mór 1194 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 137 m² nagyságú részét bruttó 1.118.194 Ft, a Mór 1195 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 62 m² nagyságú részét bruttó 474.424 Ft, a 1196 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 39 m² nagyságú részét bruttó 278.538 Ft forgalmi értékben állapította meg.

4./ A Képviselő-testület az elcserélendő ingatlanok forgalmi értékének különbözetét a 3./ pontban foglaltak alapján bruttó 6.577.830 Ft-ban határozza meg.

5./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, amennyiben Kérelmezők elfogadják a 4./ pontban meghatározott forgalmi értékkülönbözetet. 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.

Határidő: 2024.08.22.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a vagyonrendelet módosítását követően a csereszerződést aláírja.

Határidő: 2024.09.06.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2024.05.23.



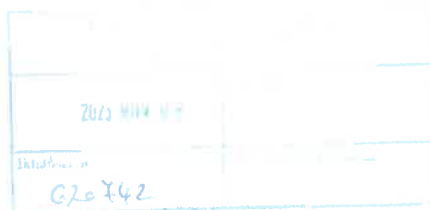
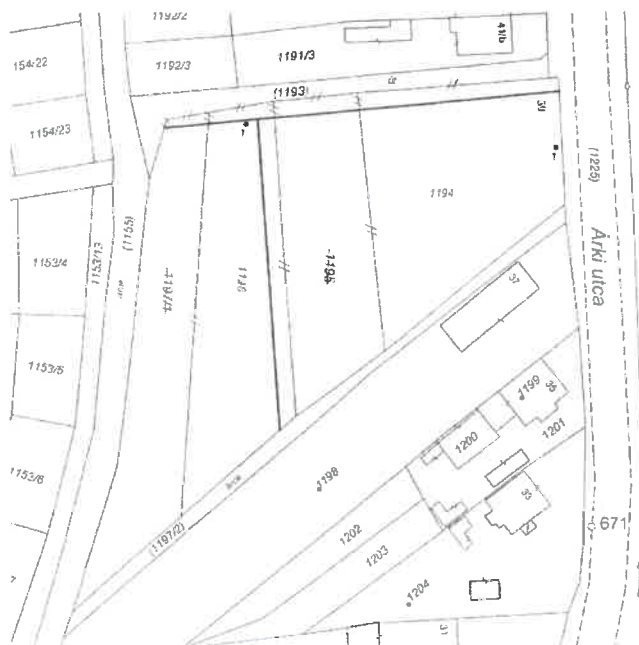
Fenyves Péter
polgármester

Pupos Dóra E.V.
 Bodajk, József A. u. 28.
 Munkaszám: 11-2/2023

MÓR
 belterület
 Adatszolgáltatás iktatószáma:2-633/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1193, 1194, 1195, 1196, 1197/1 hrsz-ú földrészletek telekcsoport
 újraosztásáról
 Méretarány: 1:1200



Címkoordináták 1194 hrsz		
Psz.	Y	X
1	587984	226564

Címkoordináták 1196 hrsz		
Psz.	Y	X
1	587919	226569

A vázrajz méretek levételére
 nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	jel	Alrészlet		Terület ha m ²	AK	Hrsz	jel	Alrészlet		Terület ha m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
		mű. ága	Min.o.					mű. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1193		kivett. út		0.0388	-	1193		kivett. út		0.0644	-		
1194		kivett. beépítetlen ter		0.1670	-	1194		kivett. beépítetlen ter		0.2825	-		
1195		kivett. beépítetlen ter		0.1130	-	1195		kivett. beépítetlen terület		0.2298	-		
1196		kivett. beépítetlen ter		0.1378	-								
1197/1		kivett. beépítetlen ter		0.1201	-								
Összesen:				0.5767		Összesen:				0.5767			

A változás akaratainknak megfelelően
 történt:

D. Pupos Dóra, Dumpyler László

Bodajk, 2023.11.03.

Készítő, minőséget tanúsító: *Pupos Dóra*

Földmérő ig. száma: 6559/2014
 Ing. rend. min. szám: 2328/2018
 Geod.terv.jog. GD-T 07-01358

Pupos Dóra
 Földmérő és földrendező mérnök
 Ing.rendező-ang szám: 2328/2018
 GD-T szám: 07-01358
 földmérő ig.sz.: 6559

Tanúk: *GRÖF JÓZSEFNE* *László József*
GRÖF JÓZSEF *László*

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
 kelteztől számított egy évig hatályos.

Mór, 2023. 11. 03. hó nap

P.h.

Záradékoló: *László*

Ing. rend. min. száma:

