



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
RÉSZÉRE

22./ napirend

JAVASLAT

MÓR 312 HRSZ-Ú ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANRÉSZ  
ÉRTÉKESÍTÉSE TÁRGYÁBAN

Mór, 2017.05.31.

Előterjesztő:

Dr. Pála József  
jegyző

Előkészítette:  
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

---

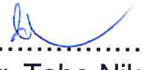


**Az ülés típusa:** nyilvános

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                                                                                         |
|---------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>szakmai</b>            | 2017. május 18. | <br>.....<br>Schmidt Norbert    |
| <b>gazdasági-pénzügyi</b> | 2017. május 18. | <br>.....<br>Frey Attiláné      |
| <b>jogi</b>               | 2017. május 19. | <br>.....<br>dr. Taba Nikoletta |

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

| HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB                       |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| határozat-tervezet<br>(A/B verzió)                   | Határozatot kapja:                                                                                                                                                                                                                         |
| Döntéshozatal rendje:<br>egyszerű többség            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Önkormányzati Iroda – 1 példány</li><li>• Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1 példány</li><li>• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 példány</li><li>• Halmosi Norbert – 1 példány</li></ul> |
| Minősített többség esetén jogalap:<br>Mötv/SZMSZ ... |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                            |

**Az előterjesztést véleményező bizottságok:**

- |                                                                    |                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi Bizottság             | <input type="checkbox"/> Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság |
| <input checked="" type="checkbox"/> Településfejlesztési Bizottság | <input type="checkbox"/> Szociális és Egészségügyi Bizottság     |

**Meghívásra javasolt:**

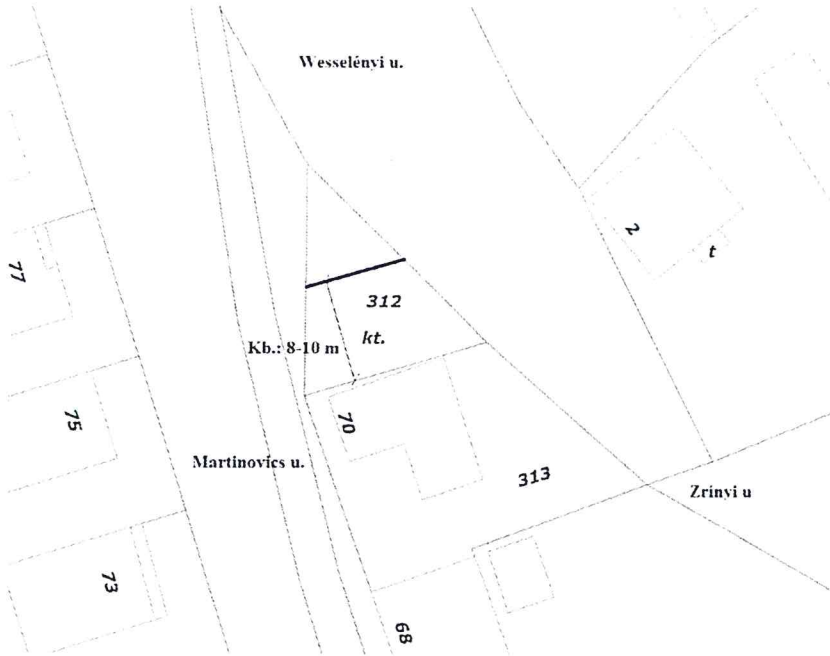
• -



## JAVASLAT

Halmosi Norbert móri lakos önkormányzati tulajdonú ingatlanrész vásárlási kérelmével fordult az Önkormányzat felé.

Kérelemben leírta, hogy a tulajdonában lévő Mór, Martinovics 70. szám alatti 313 hrsz-ú ingatlan telek-kiegészítéseként szeretné megvásárolni az Önkormányzat tulajdonában lévő 312 hrsz-ú ingatlan - helyszínrajz szerinti - részterületét.



A Mór 312 hrsz-ú ingatlan Mór belterületén, a Martinovics utca, Zrínyi M. utca és Wesselényi M. utca találkozásánál helyezkedik el. Művelési ága: kivett közterület, nagysága: 196 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete szerint forgalomképtelen törzsvagyoni körbe tartozik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – a továbbiakban: 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) és (3) 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.

A Legfelsőbb Bíróság KGD 2008.107 szám alatt közzétett döntése 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 Legfőbb 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 dönten.

(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 Mór 312 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint „közlekedési és közműterület” (Köu) övezetbe tartozik.





A „közlekedési és közműterület” az OTÉK 26. § (1) bekezdése alapján „A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál”.

A Mór 313 hrsz-ú ingatlan a kertvárosias lakóterületi övezetbe (Lke) sorolt, amely az OTÉK 13. § (1) bekezdése alapján „A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A két ingatlan övezeti határ mentén helyezkedik el, ezért a megvásárolni kívánt területrészt a településrendezési terv szerint át kell minősíteni és azt követően csatolható a 313 hrsz-ú ingatlanhoz.

Megvizsgálva a csomópont geometriáját megállapítható, hogy a jelenlegi kialakítás mellett az igényelt területre nincs szüksége a közlekedő járműveknek és közművek sem kerültek ebben a sávban elhelyezésre. A szabályozási tervet megvizsgálva meg kell jegyezni azonban, hogy amennyiben a későbbiekben megvalósulnak a Zrínyi utcai fejlesztések - lakóingatlanok kerülnek kialakításra, amelyek közmű ellátottságáról gondoskodni kell és esetlegesen a nagyobb forgalom miatt a Zrínyi utca felé vezető jelenleg 1 nyomsávú út fejlesztésére is sor kerül -, akkor a csomóponti korrekció és a közművek helyigénye miatt szükség lehet a közlekedési területként szabályozott telekrész igénybe vételére. Fentiek miatt szakmai szempontból nem javasolt a 313 hrsz-ú ingatlan megosztása és az ingatlanrész értékesítése.

Értékesítés esetén a településrendezési eszközök módosítása után a 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

A Rendelet 30. § (1) bekezdése alapján: „Vagyontárgy hasznosítására, elidegenítésére a hatáskörrel rendelkező döntése alapján licit eljárás, vagy pályázati eljárás (továbbiakban együtt: versenyeztetés) folytatható le. A hatáskörrel rendelkező az érintett vagyontárgy hasznosításáról vagy elidegenítéséről szóló döntés meghozatalakor dönt, hogy milyen típusú versenyeztetés lefolytatását rendeli el, vagy mellőzi-e a versenyeztetést.”

A Rendelet 30. § (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.”

A Rendelet 31. § (1) bekezdés értelmében: „A vagyon értékesítése esetén az eladási ár meghatározásánál a 9.§ irányadó azzal, hogy a kimutatott piaci értéknél a kikiáltási, illetve eladási ár nem lehet kevesebb.”

Ingatlan értékesítése során figyelembe kell venni az Nvtv. 14. § (2) bekezdését, amely kimondja, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivéve az 5 millió forintot el nem érő értékű ingatlan értékesítés esetén [14. § (4) bekezdése].

Az értékesítés feltételeként gondoskodni kell a 312 hrsz-ú ingatlan telekalakításról (telekhatár rendezéséről), melyet szabályozási terv módosításnak kell megelőznie. A telekhatár rendezés után kialakuló állapotnak megfelelően gondoskodni kell a keletkező terület átminősítéséről, majd az engedélyező határozatok birtokában intézkedni az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésről.

Ezt követően gondoskodni kell az ingatlanrész forgalomképtelen törzsvagyoni körből forgalomképes (üzleti) vagyoni körbe sorolásáról.

Az értékesítés támogatottsága esetén javaslom az eljárások (ingatlan fent vázolt kialakítása) során felmerült költségek, Kérelmező, Vevő általi megtérítését.

*A Településfejlesztési Bizottság az áprilisi soros ülésén az előterjesztést megtárgyalta és a 66/2017 (IV.25.) számú határozatával nem támogatta az ingatlanrész értékesítését.*

*A Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.*

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



## HATÁROZAT-TERVEZET

### A változat:

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem értékesíti a Mór 312 hrsz-ú ingatlanból telekalakítás (telekhatár rendezés) során keletkező, megközelítőleg 140 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt.

Felkéri a Jegyzőt, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.

Határidő: 2017.06.19.

Felelős: jegyző (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

### B változat:

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Mór 312 hrsz-ú ingatlanból telekalakítás (telekhatár rendezés) során keletkező, megközelítőleg 140 m<sup>2</sup> nagyságú rész értékesítését az alábbiakban meghatározottak szerint:

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy készíttesse el a telekrész értébecslését, nyilatkoztassa a kérelmezőt a felmerülő költségek és a terület vételárának elfogadásáról, majd a soron következő Képviselő-testületi ülésre készítsen előterjesztést a Mór 312 hrsz-ú ingatlanból kialakítandó terület értékesítése érdekében.

Határidő: 2017.06.19.

Felelős: jegyző (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2017.05.25.



Dr. Pála József  
jegyző

0509 2017

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Móri Polgármesteri Hivatal |               |
| ELŐADÓ                     | Csordás M.    |
| IKTATÓ                     | 2017 MÁRC 13. |
| ÁTALÁNY                    | 11851-9/2017  |
| ELŐZETŐ                    |               |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Móri Polgármesteri Hivatal |               |
| Érk.                       | 2017 MÁRC 09. |
| Ezerháromszázötvenhárom    |               |

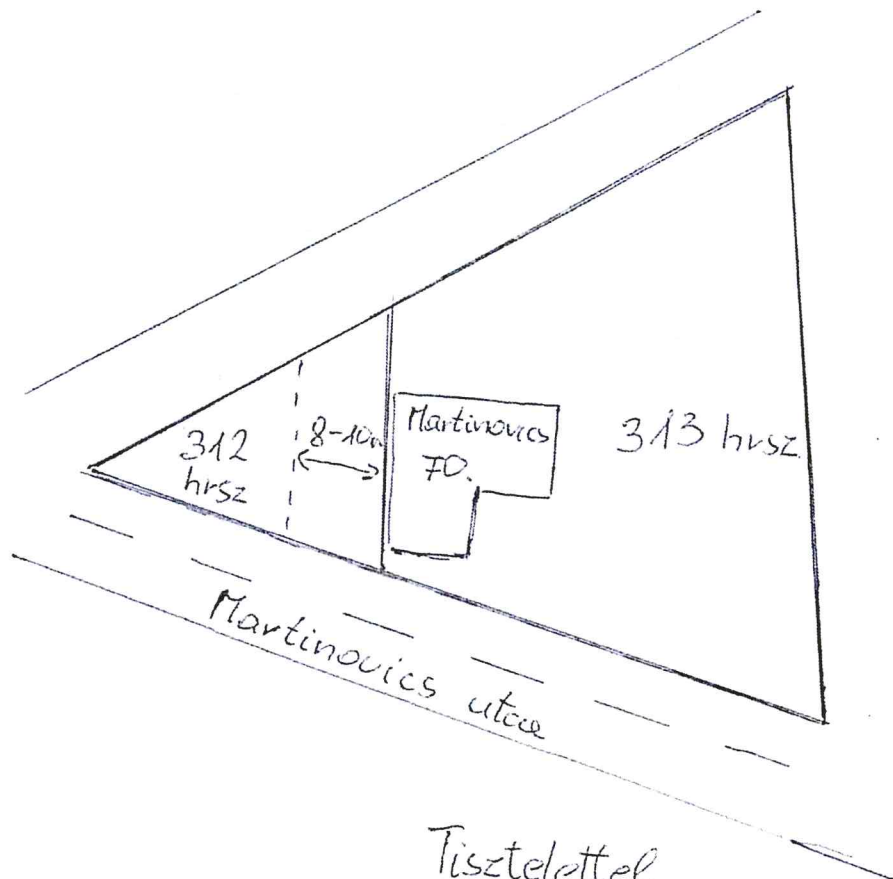
2017 MÁRC 08.

03/08  
VF1

Tisztelt Önkormányzati Hivatal!

|                    |
|--------------------|
| Móri Polgármester  |
| 2017 MÁRC 13.      |
| IKTATÁSRA ÉRKEZET. |

A Martinovics utca 70 házszámú ingatlanom;  
melletti Önkormányzati területből, szeretnék  
11m. 8-10. méteres szakaszt megvásárolni.  
Az Önkormányzati tulajdonban lévő terület hrsz. 312.



Tisztelettel  
Halmosi Norbert  
2017 03 08.