

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/6/11/2015.

**Előterjesztés**

**Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2015. október 28-i  
ülése**

**Tárgy:** Az Eplény 236/1 helyrajzi számú ingatlan és környezetének telekalakítási eljárása

**Előadó:** Fiskál János polgármester

**Előterjesztés tartalma:** határozat

**Szavazás módja:** egyszerű többség

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

Lőczy Árpád csoportvezető

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Erdei Apartman (Eplény Veszprémi utca 116/A.), a településközpont vegyes övezetben (Vt2) lévő, önkormányzati tulajdonú, kivett, közterület megnevezésű, 1155 m<sup>2</sup> térmértékű, Eplény 236/1 helyrajzi számú ingatlanon található. A képviselő-testület 70/2002. (XI. 28.) és 7/2007. (I. 25.) Kt. számú határozatai alapján, Baráth József és Nagy Béláné eplényi lakosokkal, 40 évre szóló földhasználati szerződést és 2007-ben területbővítésre vonatkozóan egy kiegészítést kötött azzal, hogy az ingatlanból bérelt 510 m<sup>2</sup>-es részre vállalkozási céllal, kereskedelmi tevékenység folytatására épületet és raktárt létesítsenek. Az épületben, kezdetben régiségbolt, majd csavarbolt és jelenleg apartman működik.

Az ingatlan-nyilvántartásban, a 236/1/A tulajdoni lapon, „egyéb épület üzlet” megnevezéssel ráépítés jogcímen bejegyzett felépítményt a tulajdonosok, mivel időközben nyugdíjasok lettek, értékesíteni szeretnék.

A földhasználati szerződés 12. pontja alapján, bár az ingatlan-nyilvántartásba ismeretlen okból nem került feltüntetésre, az önkormányzatot a régi Ptk. 97. § (3) bekezdése szerinti elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlanra az elmúlt időszakban több vevőjelölt is érdeklődött mind a bérlőknél, mind pedig az önkormányzatnál, amelyek közül egy potenciális vevő is akadt.

Ahhoz, hogy az ingatlan a konkrét vevő részére értékesítésre kerülhessen, több döntést is meg kell hoznunk.

A felépítmény tulajdonosai és leendő vevője, közösen közölték a vételi ajánlatot (8 M Ft), amelynek ismeretében a képviselő-testületnek döntenie kell arról, hogy a felépítményre vonatkozóan nem tart igényt az elővételi jogára, vagyis erről a jogáról lemond.

Az Eplény 236/1 hrsz-ú ingatlan egyelőre kivett, közterület, mivel a szabályozási terv szerint ezen halad keresztül a Bánya utca bővítésének egyik szakasza, ezért a földterület értékesítése előtt le kell folytatni – a hatályos rendezési tervvel összhangban – egy összevont telekalakítási eljárást. Tehát döntenie kell a telekalakítási eljárás megindításáról. A visszamaradó rész ingatlan-nyilvántartási megnevezéséről Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Övr.) alapján átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

A rendezési tervnek megfelelően, a Megyekő Kft.-vel előzetesen elkészíttetem a telekalakítási vázlatot, amely alapján – az előterjesztéshez csatolt 1. melléklet szerint – az eredeti ingatlanból, a telekhatárok rendezésével, a visszamaradó és értékesíthető terület 994 m<sup>2</sup> lesz. A leválasztott részek pedig beleolvadnak az összevonással kialakuló Eplény 235/2 hrsz-ú Bánya és az Eplény 201/2 hrsz-ú Veszprémi utcába.

A bemutatott telekalakítást előzetesen egyeztettük a földhivatallal és az építési hatósággal is.

Az értékesítéshez szükség van még az ingatlankataszter szerint korlátozottan forgalomképes besorolású ingatlanok – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései, továbbá az Övr. 2. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – az Övr. 3. § (1) és (2) bekezdései alapján, az üzleti vagyon körébe történő átsorolására.

Tekintettel arra, hogy az eredeti ingatlanból, a szabályozási tervnek megfelelően, a közérdeket szolgáló részek beolvasztásra kerülnek a szomszédos utcákba, ezért a telekalakítás után visszamaradó Eplény 236/1 hrsz-ú, 994 m<sup>2</sup> beépített területnek a közterület funkciója is okafogyottá válik, illetve megszűnik, így az üzleti vagyontárgyak körébe átsorolható.

Az ingatlan jelenlegi állapotának a vagyonkataszteri értéke 1 677 060,- Ft.

Az Övr. 4. § (1a) bekezdése alapján az üzleti vagyonba tartozó vagyontárgyak körében a képviselő-testületi határozattal értékesítésre kijelölt ingatlan értékesítése esetében, ha az ingatlan értéke nem haladja meg a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott versenyeztetésre vonatkozó értékhatárt, a képviselő-testület szerződéskötésre vonatkozó hatáskörét – az értékesítésre vagy hasznosításra meghatározott feltételek keretei között –, utólagos tájékoztatási kötelezettséggel a polgármesterre átruházta.

Az Övr. 4. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatos olyan ingatlan-nyilvántartási és építésügyi hatósági eljárásokban, amelyek az ingatlanok tulajdonjogának változásával nem járnak, az ügyfél (kérelmező) jogait a polgármester gyakorolja.

A képviselő-testület a 88/2013. (IX. 12.) határozatával a Vt2 övezeti besorolású ingatlanok vételárát, 2014. január 1-jétől, bruttó 5180,- Ft/m<sup>2</sup>-ben határozta meg.

A jelen ingatlan esetében azonban figyelembe kell venni, hogy víz- és szennyvízelvezetési szolgálat fogja terhelni az ingatlant – amennyiben ezek nem kerülnek kiváltásra – az értékesítést követően, ezért a vételárból szolgalmi jogonként 10-10 % kedvezményt javasolok biztosítani, szintén ezen övezetben tavaly már értékesített ingatlanhoz hasonlóan.

Természetesen a földhasználati jog az ingatlan megvásárlásával egyidejűleg, a jogszabály erejénél fogva, automatikusan megszűnik.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Eplény, 2015. október 26.

Fiskál János

# HATÁROZATI JAVASLAT

## Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2015. (...) határozata

### **Az Eplény 236/1 helyrajzi számú ingatlan és környezetének telekalakítási eljárásáról**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „Az Eplény 236/1 helyrajzi számú ingatlan és környezetének telekalakítási eljárása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Eplény 236/1 hrsz-ú közterület megnevezésű, valamint a szomszédos Eplény 235 hrsz-ú Bánya utca és Eplény 212/1 hrsz-ú Veszprémi utca ingatlanokat érintő, a határozat 1. mellékletét képező, a Megyekő Kft. által 77/2015. munkaszámon készített vázlatrajz alapján, az Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelettel összhangban lévő telekalakítással egyetért.
2. A képviselő-testület az 1. pontban meghatározott telekalakítással kialakuló, illetve visszamaradó Eplény 236/1 hrsz-ú, beépített terület megnevezésre módosuló 994 m<sup>2</sup> térmértékű, az ingatlankataszter szerint korlátozottan forgalomképes besorolású ingatlant – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései, továbbá az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Övr.) 2. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – az Övr. 3. § (1) és (2) bekezdései alapján, az üzleti vagyon körébe átsorolja, és egyidejűleg értékesítésre kijelöli.
3. Az önkormányzat 2. pontban szereplő ingatlanra – a képviselő-testület 70/2002. (XI. 28.) és 7/2007. (I. 25.) Kt. számú határozatai alapján – Baráth József és Nagy Béláné eplényi lakosokkal, 40 évre szóló földhasználati szerződést és 2007-ben területbővítésre vonatkozóan egy kiegészítést kötött azzal, hogy az ingatlanból bérelt 510 m<sup>2</sup>-es részre vállalkozási céllal, kereskedelmi tevékenység folytatására épületet és raktárt létesítsenek. Ezért az ingatlan-nyilvántartásban, a 236/1/A tulajdoni lapon, „egyéb épület üzlet” megnevezéssel ráépítés jogcímen bejegyzett felépítmény található. A földhasználati szerződés 12. pontja alapján, bár az ingatlan-nyilvántartásba ismeretlen okból nem került feltüntetésre, az önkormányzatot a régi Ptk. 97.

§ (3) bekezdése szerinti elővásárlási jog illeti meg, amelyről a képviselő-testület – az építmény vételi ajánlatának ismeretében – ezennel és visszavonhatatlanul lemond, egyúttal hozzájárul ahhoz, hogy a földhasználati jogosultak, mint a felépítmények tulajdonosai a ráépített épületeket értékesítsék azzal, hogy az ingatlan teljes földterületét a vevőnek az önkormányzattól kell megvásárolnia.

A teljes ingatlan megvásárlásával egyidejűleg a földhasználati jog is megszűnik.

4. Az ingatlan földterületének értékesítése, a képviselő-testület 88/2013. (IX. 12.) számú határozata alapján, a Vt2 övezeti besorolású ingatlanokra 2014. január 1-jétől érvényes bruttó 5180,- Ft/m<sup>2</sup> áron történik. Így, az ingatlan értékesítése során, versenyeztetési eljárást nem kell lefolytatni.
5. A 2. pontban nevezett ingatlanon víz- és csatornavezeték halad keresztül, amelyeknek a szolgalmi jog jogosultja, az önkormányzat. A földhasználati jog törlésével egyidejűleg, az ingatlan földterülete per-, igény- és tehermentesen kerül értékesítésre. A képviselő-testület e feltételek figyelembevételével, szolgalmi jogonként, 10-10 %-os kedvezményt biztosít az ingatlan vételárából.  
Ennek megfelelően, a képviselő-testület az ingatlan vételárát bruttó 4 119 136,- Ft-ban, azaz Négymillió-egyszáztizenkilencezer-egyszázharminchat forintban határozza meg.
6. A képviselő-testület az ingatlanon lévő közművek esetleges kiváltásáról, közterületre történő áthelyezéséről – a vevő ilyen jellegű igénye esetén – a kedvezmény, a műszaki megoldások és felmerülő költségek ismeretében, a későbbiekben hozott döntés alapján, a költségviselésre vonatkozóan, külön megállapodást köt.
7. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a vagyonátruházásra vonatkozó szerződés és a szolgalmi jogok alapításához szükséges megállapodások megkötéséhez és az 1. pontban meghatározott telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat tegye meg, a megállapodásokat az átruházott hatáskörében írja alá.

**Felelős:** Fiskál János polgármester

**Határidő:** 3. pontban: folyamatos a felépítmények és a földterület értékesítéséig,  
4. pontban: az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a földhasználati szerződés megszüntetéséhez szükséges dokumentumok aláírására,

7. pontban: folyamatosan a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez szükséges intézkedések megtételére, a vagyónátruházásra és szolgalmi jogok alapítására vonatkozó megállapodások megkötésére pedig potenciális vevő esetén.

**Eplény**, 2015. október 28.

**Fiskál János s.k.**  
polgármester

**dr. Mohos Gábor s.k.**  
jegyző