

ELŐTERJESZTÉS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. május 26-ai ülésére

Ügyiratszám: 01/1414-8/2022.

Minősítés:

Napirendi pont: 17.

Az előterjesztés minősített többséget
igényel: igen nem

Az előterjesztés tárgya: Előterjesztés kártalanítási igény tárgyában

A napirendi pont előterjesztője: Fazekas László polgármester

Az előterjesztést készítette: Blazsekné Párnoki Éva városüzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

Mellékletek:

- kérelem
- ingatlanforgalmi értékbecslés (2) - Jegyzői Viteleség ok megtekinthető

Az előterjesztést véleményező Bizottság:

- Pénzügyi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: Balázs Zoltán

Megjegyzések:

Kiadási dátum: 2022. május 20.

Előterjesztés
Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. május 26-ai ülésére,
kártalanítási igény tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 123/2019. (V. 30.) határozata szerint az Albertirsa, 555. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása módosult, és beépítésre nem szánt természeti terület, Má-2 övezetbe került.

Az átsorolás miatt szenvedett kár kompenzálására Petró Gábor, 2730 Albertirsa, Pozsonyi u. 17. szám alatti lakos 2022.03.29-én kelt levelében, a tulajdonát képező Albertirsa, 555 hrsz-ú ingatlan cseréjét kérte az Albertirsa, Szeleczy M. u. 6., 2272 hrsz-ú ingatlanra – értékkülönbözet megfizetése mellett.

Az Albertirsa, 555. hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan két értékbecslés áll rendelkezésre a jelenlegi övezeti besorolás figyelembe vételével:

- Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 146/2021. (IV.29.) számú határozatával értékbecslést rendelt meg az 555 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan. A Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. 2021. 06. 15-én készült értékbecslése szerint az ingatlan értéke 1 800 000 Ft volt – az ingatlan övezeti besorolását figyelembe véve.
- 2022.04.20-án Petró Gábor megrendelte az Albertirsa, 555. hrsz-ú ingatlan értékbecslését. Az értékbecslő (Nagygyőr Bence) által készített értékbecslés alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke 18 300 000 Ft.

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 117/2022. (IV.28.) számú határozatával úgy döntött, hogy nem járul hozzá az albertirsai 555., illetve 2272. hrsz-ú ingatlanok cseréjéhez.

A megküldött tájékoztatásunkra Petró Gábor a mellékelt, - 2022. május 19-én benyújtott - kérelmében, az Albertirsa, 555. hrsz-ú ingatlan 2022.04.20-án történt értékbecslése során megállapított 18 300 000 Ft kártalanításként történő megítélését kéri.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30. § (1) bekezdése alapján, amennyiben az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg, és ebből a tulajdonosnak kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdésének rendelkezései szerint a kártalanítás összege az ingatlan a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján, ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és

építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása. Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét.

Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

Az Étv. 30. § (7) bekezdése szerint a kártalanítás a felek megállapodásának tárgya.

Az Albertirsa, József A. u. 55. sz. alatti ingatlanra vonatkozóan nem rendelkezünk olyan értékbecsléssel, mely az Lf-2 és a Má-2 szerinti értékeket tartalmazná. Az értékbecsléseket nem igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő készítette, illetve azokból nem állapítható meg az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbség. A Duna House a jelenlegi (Má-2) övezeti besorolást vette figyelembe, míg a kérelmező által hivatkozott értékbecslés nem tér ki a beépítési övezetre, célként az ingatlan aktuális piaci értékének meghatározását jelöli meg, s feltételezi, hogy az ingatlanra lakó funkciót betöltő épület építhető.

Korábban, ugyancsak a József A. utcában az Albertirsa 552/1 hrsz-ú ingatlanra volt olyan értékbecslésünk, melyet alapul véve, megegyezésre jutottunk a korábbi tulajdonossal. (1094 m² terület Má-2 övezeti becslült értéke: 1.950.000 Ft volt, az Lf-2 övezeti becslült értéke: 2.790.000 Ft volt, az ingatlant 4.140.000 Ft-ért vásároltuk meg.)

Első lépésként szükség van, egy az Étv. előírásainak megfelelő értékbecslés beszerzésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kártalanítási igény tárgyában döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy


1. az Étv. szerinti értékbecslés birtokában tud az Albertirsa 555. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó kártalanítás összeg megállapításáról dönteni, amennyiben az tartalmazza az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbséget,

2. felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt döntésről a kérelmezőt tájékoztassa, továbbá az értékbecslés alapján folytasson vele előzetes egyeztetést a kártalanítás összegéről.

Határidő: azonnal

Felelős: Fazekas László polgármester

Albertirsa, 2022. május 20.



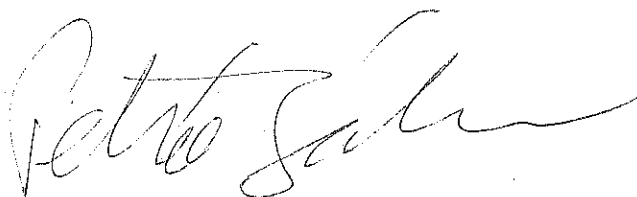
Fazekas László
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Ikt.szám: 01/1414-6/2022

ALBERTIRSAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ <i>7010</i>	
Érk.:	2022 -05- 19
Szám:	Előadó:
<i>01/1414-7/2022</i>	<i>Bne'</i>

Levelére válaszolva a következőket kívánom előadni. Az érintett ingatlant 2022.04.22-én független értékbecslővel felértékeltettem, aki az ingatlan értékét 18.300.000 Ft-ban állapította meg. Kérem ezen összeggel a kártérítésemet.



Tisztelettel: Petró Gábor

Albertirsa, 2022.05.08.