



Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:

**2025. január 30.
Rendes ülés**

Napirendi pont:

Az előterjesztés minősített többséget igényel:

IGEN/NEM

Az előterjesztés tárgya:

Döntés az Albertirsa, 6322/1, 6323/1 és 6314/16 hrsz-ú ingatlanok telekhatár rendezése ügyében

A napirend előterjesztője:

Dr. Kovács Tímea jegyző

Az előterjesztést készítette:

Dr. Kovács Tímea jegyző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

-

Melléklet:

Helyszínrajz
Tulajdonosi megkeresés

Előterjesztést véleményező Bizottságok:

Jogi Ügyrendi Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:

Nyílt/Zárt ülésen tárgyalandó:

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalandó.

Kiadási dátum:

2025. január 28.

ELŐTERJESZTÉS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. január 30-ai ülésére

Döntés az Albertirsa, 6322/1, 6323/1 és 6314/16 hrsz-ú ingatlanok telekhatár rendezése ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

ELŐZMÉNYEK

A strand és az erdő határán lévő kerítés egy régi kimérési hiba miatt nem megfelelő helyre épült.

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016. október 27-ei ülésén döntött arról, hogy az albertirsai 6322/1 helyrajzi számú, erdő művelési ágú ingatlanból 583 m²-t megvásárol 3.900.000 Ft-ért, amennyiben az eladó vállalja a csereerdősítést, valamint az ügylet minden egyéb költségét.

Az adásvételi és telekhatár rendezési szerződés 2016. december 13-án aláírásra került és a szerződésnek megfelelően az Önkormányzat a vételárból 3 millió Ft-ot előlegként átutalt Vevők részére azzal, hogy a hátralékos 900.000 Ft-ot Albertirsa Város Önkormányzata akkor fizeti meg, ha a Geovektor Földmérő Bt telekhatár rendezési vázrajza jogerőre emelkedik és átvezethetővé válik. Az önkormányzat költségvetésébe a 900.000 Ft minden évben beépítésre került.

A telekhatár rendezés átvezetése azonban a mai napig nem történt meg.

Ennek oka egyrészt, hogy a 6322/1 hrsz-ú ingatlant az erdő művelési ágból ki kellett vonni és a csereerdősítést végre kellett hajtani. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Osztálya az erdő művelési ágból való kivonást 2018-ban engedélyezte, a csereerdősítés a 0156/2. hrsz-ú ingatlanon megtörtént. A Földhivatal az ingatlan művelési ágát 2022. július 18-án fásított területre változtatta.

Időközben még egy akadály merült fel a telekhatár változtatás tekintetében.

Albertirsa Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzata a Dolina utca 6322/1. hrsz-ú ingatlan előtti területre útszélesítést ír elő, szabályozási vonalat tartalmaz.

A telekmegosztás tehát csak ennek figyelembevételével engedélyezhető.

Ez azt jelenti, hogy az adott ingatlanból további 629 m²-t igénybe kell venni.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény alapján kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adás-vétel vagy csere útján nem lehetséges.

A Képviselő-testület fenti adatok birtokában 12/2024. (I.25.) határozatában döntött arról, hogy a korábbi, 187/2016. (X.27.) határozatát megerősítve hozzájárul az albertirsai 6322/1 és 6314/16 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezéséhez, úgy, hogy a 6314/16 hrsz-ú ingatlanba átcsatolásra kerül 583 m². A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert a

változási vázrajz aláírására, valamint a telekhatár rendezési szerződés aláírására, melyben az 583 m² terület vételáraként 3.900.000 Ft kerül meghatározásra, amelyből 3.000.000 Ft-ot előlegként már megfizetett az önkormányzat.

A Képviselő-testület 85/2024. (III.27.) határozatában döntött továbbá arról, hogy hozzájárul az albertirsai 6322/1 és 6323/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezéséhez, úgy, hogy a 6323/1 hrsz-ú ingatlanba átcsatolásra kerül 629 m². A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert a változási vázrajz, valamint a telekhatár rendezési szerződés aláírására, melyben a 629 m² terület vételáraként 4.200.000 Ft került meghatározásra.

Az önkormányzat vállalta továbbá az ügyletekhez kapcsolódó költségeket (pl. talajvédelmi terv, földhivatali eljárási díjak, földvédelmi járulék, telekalakítási díj, változási vázrajzok elkészítésének költsége, ügyvédi munkadíj). A határozat szerint a tulajdonosok értesítésére és a földmérő megbízására megjelölt határidő azonnali volt. Mind az értesítés, mind a Geodó Földmérő Iroda megbízása megtörtént. A földrészletek megosztásának és az ingatlan-nyilvántartásnak a költségei a Geodó Földmérő Iroda tájékoztatása szerint 700.000 Ft körüli összeget tesznek ki. A földmérő tájékoztatása szerint az eljárások lefolytatása azonban 9-12 hónapot vesz igénybe.

Időközben a tulajdonosok megbízásából Könyves Károly úr többször megkereste az Önkormányzatot, hogy tájékozódjon az ügy állásáról, illetve, hogy az önkormányzat részéről, a határozaton kívül valamilyen biztosítékot kapjon az ügylet létrejöttére vonatkozóan. Mindezek miatt, az Önkormányzat felkérte dr. Kenéz Márta ügyvédnőt egy adásvételi és telekhatár rendezési előszerződés elkészítésére. Ez a szerződés-tervezetet megküldésre került az eladók képviselőjének, aki részéről módosítási javaslat érkezett.

A két tervezet közötti lényeges különbség, hogy eladók részére az előszerződés aláírását követően további 3 millió Ft-ot kellett volna átutalni előleg címén, és ez, valamint a korábban átutalt 3 millió Ft előleg sem került volna visszautalásra, abban az esetben sem, ha a telekhatárrendezés hatósági engedélyezésére valamilyen, feleknek fel nem róható okból nem kerül sor. A 6 millió Ft ellenében az önkormányzat jogosult lenne a továbbiakban is a területeket birtokolni. Módosításra került továbbá a tervezetben a végleges adásvételi és telekhatár rendezési szerződés megkötésének időpontja is, az Önkormányzat által javasolt legkésőbb 2025. december 31-ről, 2025. április 30-ra. A földmérő által jelzett 9-12 hónap átfutási idő miatt ezt a módosítás nem volt elfogadható.

A Képviselő-testület a 2024. szeptember 26-ai ülésén úgy döntött, hogy Eladók képviselőjének módosítási javaslatait nem fogadja el, és az eredeti előszerződés aláírására hatalmazta fel a polgármestert. Az előszerződés Eladók részéről nem került aláírásra.

AZ ÜGY JELENLEGI ÁLLÁSA:

A Geodó Földmérő Iroda a telekalakításhoz szükséges változási vázrajzokat elkészítette, azonban ahhoz, hogy azok a Földhivatal felé benyújtásra kerüljenek és a telekalakítási eljárás elkezdődhessen, szükséges, hogy azokat a 6322/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai (Eladók) is aláírják.

A 6322/2 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosa, megkereste az Önkormányzatot annak érdekében, hogy az évek óta elhúzódó telekhatár rendezés megoldódjon.

Megkeresésében Tulajdonos az alábbiakat adta elő, illetve kérte:

- A 6322/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak kifejezett szándéka, hogy a birtokviszonyok rendeződjenek, mivel a jelenlegi állapot a tulajdonukban lévő ingatlan értékét és hasznosításának lehetőségeit kedvezőtlenül befolyásolja.
- Végleges adásvételi szerződést és nem előszerződést kívánnak kötni az Önkormányzattal.
- Kérik az adásvételi szerződésben rögzíteni, hogy a telekhatár rendezés megvalósulása esetén a 2016. évben előlegként fizetett 3 millió forint visszafizetésére eladók nem kötelesek, azt használati díjnak tekintik, figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat hosszú évek óta használja sajátjaként a Strand és az erdő határán lévő 583 m² nagyságú területet.
- A Dolina út mellett lévő 629 m² nagyságú területre, a képviselő-testület által 4.200.000 Ft vételárból kérik 1 millió forint előleg megfizetését, mely a telekhatárrendezés megvalósulása esetén az Önkormányzatnak visszajár.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat 1.

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy adásvételi és telekhatár rendezési előszerződést kössön az Albertirsa, belterület 6322/1 hrsz-ú, fásított terület művelési ágú terület tulajdonosaival, az alábbi feltételekkel:

- amennyiben a telekhatárrendezés hatósági engedélyezésére valamely feleknek fel nem róható okból nem kerül sor, a 2016. évben Albertirsa Város Önkormányzata által már megfizetett 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint előleget eladók jogosultak megtartani; a telekhatárrendezés hatósági engedélyezése esetén a Albertirsa Város Önkormányzata által már megfizetett 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint előleg a vételárba beleszámít;
- az Albertirsa Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 623/1 hrsz-ú ingatlanba átcsatolásra kerülő 629 m² terület 4.200.000 Ft, azaz négy millió-kétszáz ezer forint vételárból Albertirsa Város Önkormányzata 1.000.000 Ft előleget az adásvételi és telekhatár rendezési előszerződés aláírását követő 15 napon belül átutal Eladók részére.

Határidő: azonnal

Felelős: Jutasiné Klein Kitti polgármester

Határozati javaslat 2.

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az Albertirsa, 6322/1, 6323/1 és 6314/16 hrsz-ú ingatlanok telekhatár rendezése ügyében, folytasson tárgyalásokat a 6322/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival, melynek eredményéről a Képviselő-testület 2025. márciusi ülésén számoljon be.

Határidő: 2025. március

Felelős: Jutasiné Klein Kitti polgármester

Albertirsa, 2025. január 28.



Jutasiné Klein Kitti
polgármester