

**AJKAI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

✉ 8401 AJKA, Városháza Szabadság tér 12.
☎ (88) 521-100 fax:(88) 212-794
e-mail: polgarmester@hivatal.ajka.hu

Ügyiratszám: 6/225-4/2024.

Készítette: Stállné Holczer Alíz

Tárgy: Kisajátítási eljárás kezdeményezése az ajkai 207/5 hrsz-ú ingatlant érintően terület- és településrendezés céljára

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2024. június 18-ai ülésére

Tisztelt Képviselő-Testület!

Ajka Város Önkormányzata előre meghatározott várospolitikai és városfejlesztési tervei között szerepel a tósoki városrész településképi rekonstrukciója, a többszörösen módosított 11/2001. (VII. 02.) Kt. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Tervvel összhangban a településrészen belül közcélú zöldfelület (közkert, közpark) kialakítása.

A fejlesztési terv megvalósítása elkerülhetetlen magántulajdonban lévő ingatlan igénybevétele nélkül, így az Önkormányzat a helyszín feltérképezését követően – a körülményeket mérlegelve – döntött a Váci M. utca és Bajcsy-Zs. utca találkozásánál lévő zöldfelület – melyen kőkereszt is található – bővítéséről az ajkai 207/5 helyrajzi számú ingatlan terhére.

Az ajkai 207/5 hrsz-ú, „kivett 2 lakóház, udvar és 2 gazdasági épület” megnevezésű, 551 m² térmértékű, természetben az Ajka, Váci M. u. 13. szám alatti ingatlannal 1/2 - 1/2 tulajdoni arányban Bende Tibor ajkai lakos és a Magyar Állam rendelkezik. Az ingatlan-nyilvántartással ellentétben az ingatlanon (összeépítve) 1 db lakóház és gazdasági épület található oldalhatáros beépítési móddal. Az épületek állaga napjainkra jelentősen leromlott (megrogyott tetőszerkezet, omladozó terméskő falazat és macskalépcső oromfalazat, rendezetlen udvar).

Az ingatlannal rendelkezni jogosultaknak az Önkormányzat vételi ajánlatot tett az ingatlan megvásárlására. Bende Tibor az Önkormányzat vételi ajánlatára nem reagált. A Magyar Állam tulajdonosi jogainak gyakorlására kijelölt Maradványvagyon-hasznosító Zrt. tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a Magyar Állam tulajdoni hányadának közvetlen értékesítése jelenleg nem lehetséges, figyelemmel az ingatlant terhelő végrehajtási jogokra.

Mivel az egyezség létrehozása – adásvételi szerződés megkötése – kizárt, a Helyi Építési Szabályzattal összhangban történő területrendezés (közcélú zöldfelület, közpark kialakítása) végrehajtásához egyetlen lehetőség maradt: az ingatlan terület- és településrendezés céljából történő kisajátításának kezdeményezése.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 2. §-a alapján ingatlant kisajátítani közérdekű célokra lehetséges, többek között a c.) pont szerint terület- és településrendezési célból.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontja a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé sorolja a településfejlesztést, településrendezést.

A Kstv. 3. § (1) bekezdése szerint kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy – külön törvény alapján – a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

A Kstv. 3. § (2) bekezdése szerint az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek – a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző egy éven belül megtett – ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésre is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot;

b) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen, illetve az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban és azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, feljegyzés alatt áll, illetve más módon igazolták; vagy

c) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, tartózkodási helye, székhelye ismeretlen, vagy a kisajátítást kérő ajánlatának közlése részükre egyéb körülményeik folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna; önmagában a tulajdonosok vagy más kártalanításra jogosultak nagy száma nem minősül ilyen egyéb körülménynek.

A Kstv. 4. § (1) bekezdés c.) pontja szerint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban, a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében vagy az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.

A Kstv. 24. § (4) bekezdése értelmében a kisajátítási kérelem céljaként megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését meg kell jelölni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kisajátítási eljárás elindítása érdekében a kisajátítás feltételeit mérlegelve a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat

Ajka Város Önkormányzata képviselő-testülete a Magyar Állam és Bende Tibor 8400 Ajka, Váci M. u. 13. szám alatti lakos 1/2 - 1/2 arányú tulajdonát képező Ajka belterület 207/5 hrsz-ú „kivett 2 lakóház, udvar és 2 gazdasági épület” megnevezésű, 551 m² térmértékű ingatlan kisajátítását – a vételárban történő sikertelen egyezkedés miatt – kezdeményezi.

A Képviselő-testület kijelenti, hogy:

1. Az ajkai 207/5 hrsz-ú ingatlan kisajátítása terület- és településrendezés céljából szükséges.
2. A megjelölt fejlesztési cél a Helyi Építési Szabályzatban szerepel, az ingatlan tervezett hasznosítása (közcélu zöldfelület, közkert kialakítása) a legkevesebb érdeksérelemmel jár.
3. Ajka város Önkormányzata kijelenti, hogy a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.
4. A beruházás tervezett megkezdésének határideje: 2024. szeptember 1. ütemezése: 2 év
5. Az érintett fejlesztés pénzügyi elszámolás határideje: 2026. december 31.
6. A kisajátított területet 50 évig az önkormányzat közösségi célra kívánja felhasználni.
7. Az ingatlannal rendelkezni jogosult: tulajdoni lap szerint:
 - 1/2 tulajdoni arányban Bende Tibor (8400 Ajka, Váci M. u. 13., tartózkodási hely: 8400 Ajka, Kossuth u. 14. 1/3.)
 - 1/2 tulajdoni arányban Magyar Állam, képviseli: Maradványvagyonhasznosító Zrt., székhelye: 1122 Budapest, Városmajor. u. 35
 - az ingatlan terheli a tulajdoni lap
 - a) III/13. alatt 40204/3/2023. számon az D.A. Faktor Befektető, Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jog
 - b) III/15. alatt 46248/3/2023. számon az Overdraft Hungary Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jog
 - c) III/17. alatt 41254/2/2024. számon a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jog.

A Képviselő-testület utasítja és felhatalmazza a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárást Ajka Város Önkormányzata kérésére, annak nevében eljárva indítsa meg.

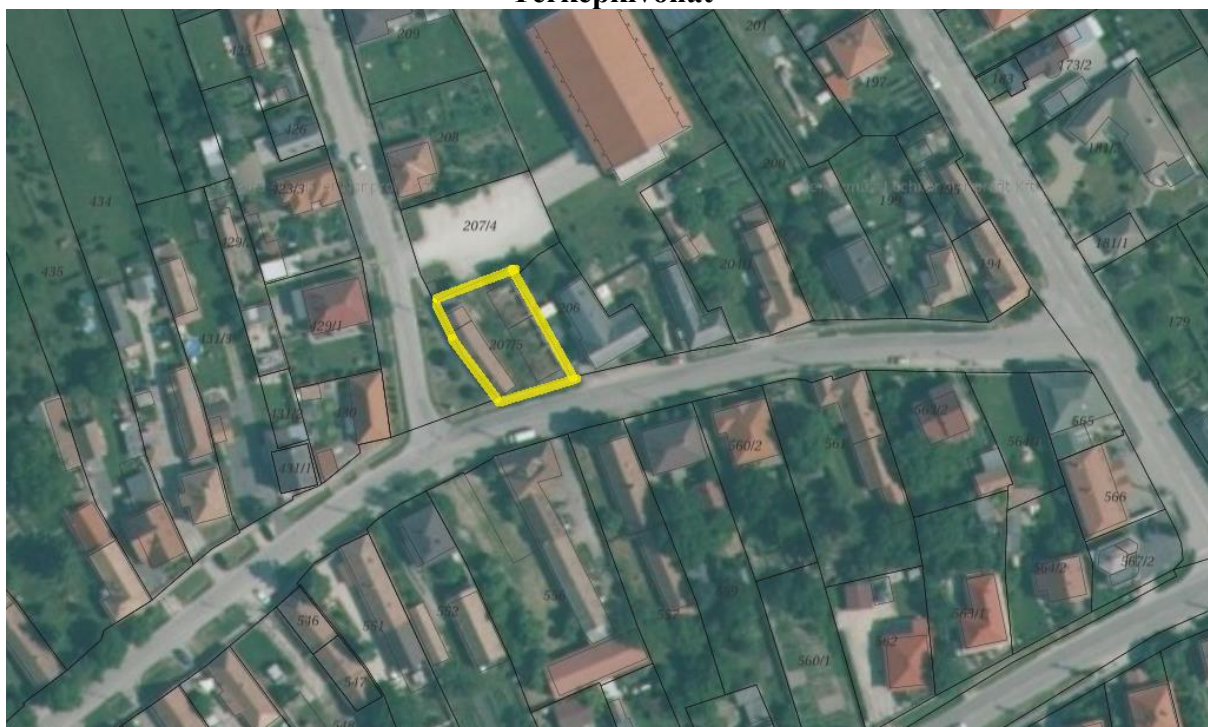
Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Ajka, 2024. június 13.

Schwartz Béla
polgármester

Térképkivonat



Szabályozási Terv kivonata

