



## VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

8314 Vonyarcvashegy, Kossuth út 42.  
Tel.: 83/348-033., KRID: 447853996,  
E-mail: [polgarmester@vonyarcvashegy.hu](mailto:polgarmester@vonyarcvashegy.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
2021. október 26-ai rendkívüli nyilvános képviselő-testületi ülésére

**Az előterjesztést készítette:** dr. Tüske Róbertné jegyző.  
**Tárgy:** A vonyarcvashegyi 116/2. hrsz-ú ingatlan vételi ajánlata.

Tisztelt Képviselő-testület!

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2020. október 29-én tartott nyilvános ülésén a 145/2020. (X. 29.) számú határozatával döntött arról, hogy kisajátítást megelőző vételi ajánlatot tesz 4.500.000 Ft összegben a vonyarcvashegyi 116/2. hrsz-ú, 636 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Vonyarcvashegy, Virág Benedek utca 5. szám alatt lévő ingatlanra.

A vételi ajánlat a tulajdonosok felé megküldésre került.

Az ingatlan tulajdonosok jogi képviselője 2020. november 20-án tájékoztatta az önkormányzatot, hogy ügyfelei a meghatározott összeget alacsonynak tartják, ezért kérték az értékbecslés megküldését. Az értékbecslés másolata a jogi képviselőnek megküldésre került.

A jogi képviselő 2021. január 4-én észrevételt tett a vételi ajánlatra, véleménye szerint a szakértői vélemény nem vette figyelembe az ingatlan átminősítését megelőző besorolás szerinti forgalmi értéket, így az ingatlantulajdonosok a vételi ajánlatra végleges nyilatkozatot nem tettek.

2021. április 8-án a jogi képviselő útján az ingatlan tulajdonosai eladási ajánlatot tettek az önkormányzatnak 9.000.000 Ft vételáron azzal, hogy a vételár a szerződéskötést követően legkésőbb 60 napon belül kerül kifizetésre.

#### Előzmények:

A vonyarcvashegyi 116/2. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai jelezték az önkormányzat felé, hogy ingatlanukat értékesíteni szeretnék, azonban tudomásukra jutott, hogy az önkormányzat 2018-ban az ingatlant más övezetbe sorolta, így a terület beépítésre nem szánt területté változott. Mivel erről nem kaptak tájékoztatást, kérték a számukra kedvezőtlen helyzet megszüntetését, az ingatlan területi besorolását úgy módosítani, hogy építési telekként értékesíteni tudják.

Az önkormányzat 2018. évben a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a vonyarcvashegyi 116/2. hrsz-ú ingatlant (amely a Virág Benedek utcában található 636 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület művelési ágú ingatlan) kertvárosias lakóövezetből közlekedési célú közterület övezetbe sorolta át a szomszédos közterületekhez csatolva, a környezetében lévő intézmények parkolási igényeinek kielégítése céljából, gépjárműtárolás, parkoló kialakítása céljából.

Az önkormányzat a módosítás során elhatározta az általános iskola és az óvoda közlekedési viszonyainak rendezését, fejlesztését. A területen – a megváltozott lakossági szokások miatt – jelentős gépkocsiforgalom tapasztalható az utóbbi években, évtizedekben. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat az óvodát a jövőben bölcsődei szolgáltatással is bővíteni kívánja, ezért a terület gépjárműforgalom-terhelése a jövőben várhatóan tovább fog növekedni.

A tulajdonosok – ügyvéd útján – 2020. szeptember 23-án felszólították az önkormányzatot, hogy az esetleges önkormányzati vételi szándékról az ingatlan tulajdonosok megfelelő módon kapjanak tájékoztatást. Abban az esetben, ha az önkormányzat vételi ajánlatot nem tesz, vagy az esetleges vételi ajánlat az ingatlan tulajdonosai részére nem elfogadható, úgy az önkormányzat – a véleményük szerint – jogellenes döntést a felszólítás kézhezvételét követő 30 napon belül helyezze hatályon kívül, és az ingatlan besorolásának eredeti állapotát állítsa vissza.

A képviselő-testület nem jogellenesen döntött a településrendezési eszközök módosításakor. A módosítás során teljes eljárás lefolytatására került sor, a Partnerségi Egyeztetés Szabályzatának közzétételéről szóló 4/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet szabályait figyelembe véve.

A Szabályzat rendelkezései szerint az Önkormányzat a partnerek tájékoztatásának elősegítésére a [www.vonyarcvashegy.hu](http://www.vonyarcvashegy.hu) (továbbiakban: honlap) honlapon külön tárhelyet biztosít a partnerségi egyeztetés során keletkező dokumentáció egységes megjelentethetősége érdekében. A polgármester a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok készítése, módosítása tekintetében a honlapon, és a Vonyarcvashegyi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblán tájékoztatót tesz közzé, a helyi lapban tájékoztatót jelentet meg, illetőleg lakossági fórumot tart.

A partnerek a honlapról letölthető, illetve Vonyarcvashegyi Közös Önkormányzati Hivatal (továbbiakban: Önkormányzati Hivatal) műszaki referensénél átvehető partneri adatlap (melléklet) felhasználásával a tájékoztatóban meghatározott határidőn belül tehetnek észrevételt, javaslatot, nyilváníthatnak véleményt a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok tekintetében.

A fentiekben foglaltakon túl, a lakossági fórumon a szóban elhangzott érdemi véleményt tartalmazó jegyzőkönyvben rögzítettek kerülnek dokumentálásra az egyeztetési eljárásban.

2018-ban a településrendezési eszközök módosításakor a 116/2. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai észrevétellel nem éltek.

Időközben elkészült az ingatlanforgalmi szakértői vélemény, amely az ingatlan piaci alapú forgalmi értékét kertvárosias lakóövezetben lévő területként 7.956.000 Ft összegben, közlekedési célú közterületként 3.690.000 Ft összegben állapította meg.

Az ingatlan tulajdonosai képviselőjében a jogi képviselő 2021. október 8-án eladási ajánlatot tett az önkormányzat részére, az alábbiak szerint:

- amennyiben a vételár a szerződéskötést követően egyösszegben, legkésőbb 45 napon belül kerül kifizetésre 12.500.000 Ft,
- amennyiben a vételár a szerződéskötést követően részletekben, legkésőbb 2022. március 31. napjáig kerül kifizetésre 13.000.000 Ft

a vételári ajánlat.

Fentiek alapján javaslom, hogy az önkormányzat tegyen vételi ajánlatot a vonyarcvashegyi 116/2. hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan bruttó 9.000.000 Ft összegben – figyelembe véve a már elkészült költségbebecsléseket és az előzetes egyeztetéseket –, az önkormányzati intézmények parkolási problémáinak megoldása érdekében. Amennyiben az ingatlan tulajdonosai nem fogadják el a vételi ajánlatot, úgy javaslom, hogy az önkormányzat indítson kisajátítási eljárást a terület önkormányzati tulajdonba kerülésére.

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

- a) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településen a nevelési-oktatási intézmények parkolási problémáinak megoldása érdekében szükségesnek tartja a vonyarcvashegyi 116/2. hrsz-ú, belterületi 636 m<sup>2</sup> területű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Vonyarcvashegy, Virág Benedek utca 5. szám alatt lévő ingatlan igénybevételét.
- b) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a vonyarcvashegyi általános iskola és óvoda közlekedési viszonyainak rendezésével, fejlesztésével érintett vonyarcvashegyi 116/2. hrsz-ú ingatlan tulajdonosának egyösszegben fizetendő bruttó 9.000.000 Ft értéken kisajátítást megelőző vételi ajánlatot tegyen, az adás-vételi szerződés aláírását követő 15 napon belüli fizetési kötelezettség vállalásával.
- c) A képviselő-testület a vételi ajánlathoz szükséges pénzügyi fedezetet az önkormányzat 2021. évi költségvetésében biztosítja.
- d) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítást megelőző vételi ajánlat megtételére, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges adás-vételi szerződés megkötésére, az adás-vételi szerződéshez szükséges valamennyi nyilatkozat megtételére, továbbá amennyiben az ingatlan tulajdonosa a kisajátítást megelőző vételi ajánlatot 2021. november 15-ig nem fogadja el, úgy felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására és lefolytatására, a kisajátítási eljáráshoz szükséges valamennyi intézkedés és nyilatkozat megtételére.

Határidő: 2021. november 15.

Felelős: Pali Róbert polgármester.

Vonyarcvashegy, 2021. október 21.

