



ELŐTERJESZTÉS

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 24-ei rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Az előterjesztést készítette: dr. Tüske Róbertné jegyző.

Tárgy: Dr. Rozs Attila útlejegyzési ügye.

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Rozs Attila útlejegyzési ügyéről szóló előterjesztést az alábbiak szerint terjesztem a képviselő-testület elé:

I. A tárgy és tényállás ismertetése:

1) Előzményi döntés, annak és végrehajtásának értékelése:

Dr. Rozs Attila és Dr. Rozsné Németh Zsuzsanna 2018. évben kérelemmel fordultak az önkormányzat felé, a tulajdonukat képező vonyarcvashegyi 2024/2. hrsz-ú ingatlan megközelítése tárgyában, kérelmezték a helyi építési szabályzat által tervezett új út tényleges kialakítását a 2026/1. hrsz-ú ingatlan legfelső/északi részén keresztül.

A képviselő-testület a 166/2018. (XII. 20.) számú határozatával úgy döntött, hogy támogatja a helyi építési szabályzatban szereplő, a vonyarcvashegyi „kivett vízmű” művelési ágú, 2020. hrsz-ú ingatlan megközelítését szolgáló út kialakítását. A képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy az út kialakításához szükséges költségek biztosítása, valamint a kérelmezők tulajdonában lévő ingatlanrészek út céljára történő kialakítása tárgyában a kérelmezőkkel megállapodást kössön. A határozatban rögzítésre került, hogy a megállapodás megkötését követően a képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy tegyen vételi ajánlatot a vonyarcvashegyi 2026/1. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére az út kialakításához szükséges területrész vonatkozásában maximum bruttó 2.254 Ft/m² vételáron, illetve felhatalmazta az adás-vételi szerződés aláírására. A határozat kimondta, hogy az adás-vétel megghiúsulása esetén az önkormányzat az ingatlanrész kiszolgáló út céljára történő lejegyzését kezdeményezi.

Az önkormányzat 2019. január 30-án írásban kereste meg a vonyarcvashegyi 2026/1. hrsz-ú ingatlan tulajdonosait vételi ajánlattal, a 166/2018. (XII. 20.) számú képviselő-testületi határozat alapján. A vételi ajánlat szerint a 2026/1. hrsz-ú ingatlan új utat érintő 166 m² nagyságú területét bruttó 2.254 Ft/m², azaz mindösszesen várhatóan bruttó 374.164 Ft összegért vásárolta volna meg az önkormányzat.

2019. január 30-án az önkormányzat ajánlatot kért a Geopart Bt-től a 2022., 2023., 2024/2., 2026/1. hrsz-okat érintő útkialakítás kisajátítási tervének elkészítésére, amely az ajánlat szerint 240.000 Ft összegű munkadíjat tartalmazott, a komplett geodéziai kisajátítási dokumentáció készítésére.

2019. március 4-én a kérelmezők nyilatkozatot tettek az önkormányzat felé, a 2023/1., 2023/4., 2023/8. hrsz alatt „közforgalom elől el nem zárt magánút” megjelöléssel kialakításra kerülő ingatlanjaik tekintetében, miszerint ezen ingatlanjaikat az önkormányzatnak igénye, felhívása esetén bármikor és ellenérték követelése nélkül az önkormányzat tulajdonába adják, hogy azokat közútként alakítsa ki, illetve meglévő közúttal egyesítse.

2019. március 22-én a 2026/1. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai jogi képviselőjük útján közölték az önkormányzattal, hogy a vételi ajánlatot nem tudják elfogadni, a megkeresésben foglaltaknak ellentmondtak. A tulajdonosok kérték annak megvizsgálását, hogy az önkormányzat lát-e más megoldást a vízmű megközelítésének biztosítására, mivel a tervezett út hátrányosan érinti a tulajdonukat képező ingatlan használatát. Amennyiben más megoldás nem jöhet szóba, hajlandók megállapodást kötni 12.000 Ft/m² áron.

Az önkormányzat 2019. április 23-án tájékoztatta a jogi képviselőt, hogy a vízmű tényleges, fizikai megközelítésére más megoldás nem található, és kérte a jogi képviselő közbenjárását tekintetben, hogy az ügyfelei az alacsonyabb összegben határozzák meg az ingatlan értékét.

2019. május 21-én Dr. Rozs Attila tájékoztatta az önkormányzatot, hogy saját ingatlanjai megosztását a megbeszéltek szerint elvégeztette, vagyis a vízmű telephelyéhez vezető utakat kialakította.

2020. januárjában a felek között létrejött a megállapodás a 166/2018. (XII. 20.) számú határozat alapján.

Az önkormányzat időközben újabb ajánlatot kért a kisajátítási dokumentációk elkészítésére, a Földbirtok Bt ajánlata 180.000 Ft összeg volt, mely alapján az önkormányzat a dokumentáció elkészítését 2020. január 22-én megrendelte. 2020. január 24-én az önkormányzat azonban kérte a megrendelő alapján a munka elhalasztását, mivel a polgármester az ügyben további egyeztetést tartott szükségesnek.

A 2020. évben kialakult világjárvány okozta következmények miatt a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljáró polgármester a 72/2020. (VI. 17.) számú határozatával az útlejegyzést a 2021. évi költségvetés megalkotásáig felfüggesztette.

Az önkormányzatokat érintő 2020. és 2021. évi gazdasági elvonásokat és azok következményeit figyelembe véve a képviselő-testület újabb döntést nem hozott. A 2020. év elején megkötött megállapodásban szereplő összegek vélhetően nem fedezték egy esetleges kisajátítási, útlejegyzési eljárás költségeit, kiadásait (az ingatlan forgalmi értéke 2017. évben került becslésre 2.254 Ft/m² összegben), valamint a kisajátítási eljárás dokumentációját is el kellett volna készíttetni az önkormányzatnak, melyre újabb árajánlatot kellett volna kérni.

2) A téma szakmai elemzése:

Időközben Dr. Rozs Attila és Dr. Rozsné dr. Németh Zsuzsanna több esetben is érdeklődött írásban, részletes tájékoztatást kérve, hogy az önkormányzat az elmúlt években mit tett a megállapodásban foglaltak teljesítése érdekében, valamint arról, hogy az általunk befizetett 228.700 Ft-ból mikor és milyen kifizetéseket teljesített az önkormányzat a megállapodásban foglaltak teljesítésére.

A kérelmezők minden esetben tájékoztatást kaptak írásban arról, hogy az önkormányzat az elmúlt években megkezdte a településrendezési eszközök teljeskörű felülvizsgálatát, és a felülvizsgálat érinti az adott területrészen lévő „V” és az „Lke-1-SZ” övezetek közlekedési területeinek esetleges módosítását, ezért a megállapodásban foglaltak teljesítése további egyeztetéseket igényel. Tájékoztatást kaptak arról is, hogy az önkormányzat a 228.700 Ft összegből kifizetést nem teljesített, az összeg az önkormányzat költségvetési elszámolási számláján rendelkezésre áll.

Az önkormányzat 2025. évben megkereste a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt Keszthelyi Üzemvezetőségét (a továbbiakban: DRV Zrt) tájékoztatás céljából, hogy a vonyarcvashegyi 2020. hrsz-ú, kivett vízmű megnevezésű ingatlan megközelítése a Szegfű utcáról megoldott-e. A DRV Zrt azt a tájékoztatást adta, hogy az ingatlan Szegfű utca felőli jelenlegi megközelítése a település víziközműveinek üzemeltetését érintő közfeladat ellátását nem zavarja, azonban amennyiben lehetséges, kéri a bejáró út megszüntetését.

Időközben a vonyarcvashegyi 2026/1. hrsz-ú ingatlan adás-vétel útján Dr. Rozsné dr. Németh Zsuzsanna tulajdonába került, 2025. évben.

Fentiek alapján a megállapodás 1. pontja szerinti közösségi cél – a DRV telep megközelítése – a DRV Zrt válasza alapján nem áll fenn, nem indokolt emiatt az út kialakítása. Azt a kérelmezők megállapodásból kitűnő magánérdeke sem indokolja, hiszen a 2026/1. hrsz-ú ingatlan Dr. Rozsné dr. Németh Zsuzsanna tulajdonába került. A többi ingatlan megközelítése így biztosított, elidegenítési akadály nincs, mivel telekalakítással, szolgalmi joggal ez az esetleges új tulajdonos számára is biztosítható.

A megállapodásban foglalt kötelezettségek teljesítése is okafogyottá vált, így a képviselő-testület 166/2018. (XII. 20.) számú határozatának hatályon kívül helyezése és a letett összeg visszafizetése indokolt.

3) A döntési javaslat költségvetési és vagyongazdálkodási vonzata, a pénzügyi fedezet rendelkezésre állása:

Költségvetési vonzata: a megállapodással érintett 228.700 Ft visszafizetése a kérelmezők részére.

Vagyongazdálkodási vonzata: az előterjesztésnek nincs.

Pénzügyi fedezet rendelkezésre állása: a 228.700 Ft az önkormányzat 2026. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

4) Az előírt egyeztetések megtörténte, annak eredményének bemutatása:

A napirendet a Pénzügyi, Gazdálkodási és Műszaki Bizottság a 2026. szeptember 24-ei ülésén tárgyalja (véleményezési joggal – SzMSz 6. melléklet 19) és 21) pontja alapján).

II. Döntési javaslat:

Javaslom a 166/2018. (XII. 20.) számú határozat hatályon kívül helyezését, a megállapodás felmondását és a 228.700 Ft visszafizetését a kérelmezők részére.

HATÁROZATI JAVASLAT:

- a) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 166/2018. (XII. 20.) számú képviselő-testületi határozatát hatályon kívül helyezi.
- b) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a megállapodás kapcsán Dr. Rozs Attila Géza és Dr. Rozsné Dr. Németh Zsuzsanna által letett összeg – 228.700 Ft – a befizetők részére visszatérítésre kerüljön.
- c) c)A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. december 31.

Felelős: Pali Róbert polgármester

III. Mellékletek:

- az előterjesztésnek nincs melléklete.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet a napirend megtárgyalására és a határozati javaslat jóváhagyására.

Vonyarcvashegy, 2026. szeptember 7.

Tisztelettel:


Pali Róbert
polgármester

