**HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: SZO/354-2/2016.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2016. június 30-ai rendes nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Településrendezési célú elővásárlási jog bejegyzése Hévíz 37/5. hrsz-ú ingatlanra és a Hévíz Város Önkormányzatának településfejlesztési célú elővásárlási jogának megállapításáról szóló 7/2001. (III. 14.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  dr. Lengyel Katalin Nóra jogász

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Jogi- Ügyrendi, Szociális Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tisztelt Képviselő-testület!

Hévíz 37/5. hrsz-ú (Hévíz, Egregyi u. 18. sz., „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 714 m2 nagyságú) ingatlant Hévíz Város Önkormányzat részére megvételre ajánlotta fel a tulajdonos megbízottja. Az ingatlan irányárát 27.000.000 forint összegben határozták meg. Az ingatlan az egregyi városrész történelmi múlttal rendelkező épülete, az 1830-as évektől itt működött az iskola egészen 1966. júniusáig. A katolikus egyház szertartásait 1995. évig – amíg a Jézus Szíve templom el nem készült – ebben az épületben tartották.

Az ingatlan megvásárlását jelenleg nem javaslom, az Önkormányzat 2016. évi költségvetésében nem tudunk tervezni ezzel a lépessel, ugyanakkor az ingatlan történelmi értéket képvisel, és az egregyi tematikába jól beleilleszthető lenne.

Így megoldásként javaslom, hogy az ingatlanra az Önkormányzat elővásárlási jogát jegyeztessük be.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 25.§ (1) bekezdése szerint „A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében”, továbbá a 25.§ (4) bekezdés szerint „az elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni”.

Az Étv. 25.§ (6) bekezdése értelmében az önkormányzatnak hatvan napos határideje van arra, hogy az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkeresésre választ adjon, amennyiben a megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető.

Az Étv. 25.§ (5) bekezdése kimondja, hogy „az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.”

Hévíz város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2003. (XII. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 31.§ (2) bekezdése szerint „településszerkezeti védelemre javasolt terület: az Egregyi településrész magja”. A HÉSZ 31.§ (2) bekezdése továbbá kimondja, hogy „A felsorolt területeken a településképet meghatározó épületek megtartását, védelmét szorgalmazni kell. Bontással kialakított építési telken csak a történeti építési vonalat és hagyományos építészeti megjelenítést követő épület építhető.” Hévíz 37/5. hrsz-ú ingatlan egyértelműen az Egregyi településrész magjához tartozik.

Ezen információkból kiindulva tehát az elővásárlási jog bejegyzését településképet meghatározó épület megtartása, védelme célból javaslom.

Az előterjesztés előkészítésében Főépítész úr részt vett.

A 43/2006. (X.5.) AB határozat kimondta az Étv. 25.§ (2) bekezdésének és az ennek alapján megalkotott önkormányzati rendeletnek az alkotmányellenességét a következő indokokkal: az [Étv. 25. §-ának (2) bekezdése](http://uj.jogtar.hu/) alapján nem kerül sor olyan közigazgatási határozat meghozatalára, amellyel szemben jogorvoslattal lehetne élni, hanem a települési önkormányzat rendelete határozza meg, melyek azok a telkek, amelyekre a megjelölt településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog keletkezik. A jogorvoslatra lehetőséget nem biztosító megoldás sérti az [Alkotmány (1949. évi XX törvény) 57. §-ának (5) bekezdését](http://uj.jogtar.hu/).

Az Alaptörvény hatálybalépését követően sem változott a helyzet, a 43/2006. (X.5.) AB határozatnak megfelelően az elővásárlási joggal érintett ingatlan tulajdonosa számára biztosítani kell a képviselő-testület döntésével szembeni jogorvoslati lehetőséget. Ezért a döntést alakszerű határozatban javasolt közölni, mely ellen bírósági felülvizsgálatnak van helye.

Az AB határozat alapján felülvizsgáltuk Hévíz Város Önkormányzatának településfejlesztési célú elővásárlási jogának megállapításáról szóló 7/2001. (III. 14.) önkormányzati rendeletét, 2. sz. mellékletként csatolva. Az Ör. hatályon kívül helyezése a felhatalmazó rendelkezés hatályvesztése miatt indokolt. A 7/2001. (III. 14.) önkormányzati rendelet alapján bejegyzett elővásárlási jogokat pedig HÉSZ felülvizsgálatához is kapcsolódóan felül fogjuk vizsgálni, a HÉSZ-ben pontosítani fogjuk.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

A határozathozatal egyszerű szótöbbséget igényel.

A rendelet alkotás minősített szótöbbséget igényel.

**2.**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**……/……(…...) önkormányzati rendelete**

**Hévíz Város Önkormányzatának településfejlesztési célú**

**elővásárlási jogának megállapításáról szóló**

**7/2001. (III. 14.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32 cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. **§** Hatályát veszti Hévíz Város Önkormányzatának településfejlesztési célú elővásárlási jogának megállapításáról szóló 7/2001. (III. 14.) önkormányzati rendelete.
2. **§** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

dr. Tüske Róbert Papp Gábor

jegyző polgármester

**Előzetes hatásvizsgálat**

**a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján**

**A rendelet-tervezet címe**: Hévíz Város Önkormányzatának településfejlesztési célú elővásárlási jogának megállapításáról szóló 7/2001. (III. 14.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése

**Társadalmi-gazdasági hatása**: nincs

**Költségvetési hatása**: nincs

**Környezeti, egészségi hatása**: nincs

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása**: nincs

**Egyéb hatása**: nincs

**A rendelet megalkotásának szükségessége, a rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények**: a jogszabály megalkotásának elmaradása a jogbiztonság követelményének való meg nem felelést eredményezi.

**A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek**: rendelkezésre állnak

* **személyi**: rendelkezésre áll
* **szervezeti**: rendelkezésre áll
* **tárgyi**: rendelkezésre áll
* **pénzügyi**: rendelkezésre áll

**2.**

**Határozati javaslat**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő–testülete a Hévíz 37/5. hrsz-ú (8380 Hévíz, Egregyi utca 18.) „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 714 m2 térmértékű, Cattaneo András (8380 Hévíz, Egregyi u. 18.) 1/1 tulajdonában lévő ingatlanra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) és (4) bekezdése alapján elővásárlási jog bejegyzéséről rendelkezik.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő–testülete megkeresi a Keszthelyi Járási Hivatal Járási Földhivatali Osztályát (8360 Keszthely, Deák F. u. 47.), hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (4) bekezdése alapján a hévízi 37/5. hrsz-ú ingatlanra szóló elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Az eljárás költség és illetékmentes, az földhivatali bejegyzés eljárási költségeit Hévíz Város Önkormányzat viseli. A határozat a közléssel jogerős és végrehajtható.

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, azonban a kézhezvételt követő 30 napon belül – jogszabálysértésre való hivatkozással – a határozat felülvizsgálatát lehet kérni a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett (8901 Zalaegerszeg, Pf. 221.), Hévíz Város Önkormányzat részére (8380 Hévíz, Kossuth Lajos utca 1.) 3 példányban benyújtott keresetlevéllel.

A bíróság a keresetet tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

A felperes a tárgyalás tartása iránti kérelmét a keresetlevélben, a közigazgatási szerv pedig a keresetlevélben foglaltakra vonatkozó nyilatkozatban terjesztheti elő, melynek elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye.

Ha a felperes az alperes kereseti ellenkérelmének kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban tárgyalás tartását kéri, nem lehet a pert tárgyaláson kívül elbírálni.

A közigazgatási eljárásban szerepelt ellenérdekű felet a bíróság a részére megküldött értesítésben figyelmezteti, hogy annak kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban tárgyalás tartását kérheti. A tárgyalás tartása iránti kérelem a beavatkozás bejelentésének minősül.

A bírósági eljárás illetékköteles.

Pervesztés esetén a felperes köteles Hévíz Város Önkormányzat költségeit megtéríteni.

**I N D O K O L Á S**

Hévíz 37/5. hrsz-ú ingatlan az egregyi városrész történelmi múlttal rendelkező épülete, az 1830-as évektől itt működött az iskola egészen 1966. júniusáig. A katolikus egyház szertartásait 1995. évig – amíg a Jézus Szíve templom el nem készült – ebben az épületben tartották.

Hévíz város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2003. (XII. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 31.§ (2) bekezdése szerint „településszerkezeti védelemre javasolt terület: az Egregyi településrész magja”. A HÉSZ 31.§ (2) bekezdése továbbá kimondja, hogy „A felsorolt területeken a településképet meghatározó épületek megtartását, védelmét szorgalmazni kell. Bontással kialakított építési telken csak a történeti építési vonalat és hagyományos építészeti megjelenítést követő épület építhető.”

Hévíz 37/5. hrsz-ú ingatlan az Egregyi településrész magjához tartozik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-a az alábbiakról rendelkezik:

*„25. § (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.*

*(2)*

*(3) A fővárosban a fővárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elővásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.*

*(4) Az (1)–(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlannyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.*

*(5) Az önkormányzat (1)–(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga – az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve – a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.*

*(6) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.”*

A Képviselő-testület Hévíz 37/5. hrsz-ú, Cattaneo András 1/1 tulajdonában lévő ingatlanra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján településképet meghatározó épület megtartása, védelme településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog bejegyzéséről rendelkezik.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg. A Képviselő-testület a földhivatali eljárási díj fedezetét Hévíz Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 2/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelet dologi kiadásainak 42. igazgatási tevékenység sora terhére biztosítja.

A Képviselő-testület hatáskörét és illetékességét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése állapítja meg.

A jogorvoslati lehetőségről a Ket. 72. § (1) bekezdés da) pontja, a 73. § (3) bekezdése, a 100. §-a és a 109. §-a alapján adtam tájékoztatást.

A keresetlevél benyújtásának módját a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 330. § (2) bekezdése határozza meg.

A tárgyalás tartása iránti kérelem lehetőségéről való tájékoztatást a Pp. 338. § (1) - (8) bekezdései határozzák meg.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2016. július 31.

**3.**

**Bizottsági állásfoglalás**

**4.**

**Mellékletek**

**1. sz. melléklet**



**2. sz. melléklet**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2001. (III. 14.) önkormányzati rendelete**

**Hévíz Város Önkormányzatának településfejlesztési célú elővásárlási jogának megállapításáról**

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § /1/ bekezdésében foglalt feladatainak ellátására, az 1997. évi LXXVIII. tv. 25. § (2) bekezdés felhatalmazása alapján megalkotja rendeletét az önkormányzati elővásárlási jog megállapítására.

1.§ (1) Hévíz Város Önkormányzata az épített környezet alakítása és védelme érdekében a nem tulajdonában álló ingatlanokra az építési szabályzatban és szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához elővásárlási jogát biztosítja.

(2) Az Önkormányzatot az 1. számú mellékletben felsorolt ingatlanokra a megjelölt cél érdekében elővásárlási jog illeti meg.

(3) Az Önkormányzat elővásárlási joga kiterjed a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a beépítetlen telkekre, illetőleg olyan területekre, ahol település-rendezési intézkedéseket tervez megvalósítani, és a rendezett településfejlesztés biztosítása azt megkívánja.

2.§ (1) Az elővásárlási jogot az Önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(2) Az Önkormányzat 1. § alapján szabályozott elővásárlási joga - a műemléki ingatlanokat kivéve - minden más jogszabályon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőz.

3.§ (1) Az önkormányzati elővásárlási joggal terhelt ingatlanokra vételi jog az esetben gyakorolható, ha az írásos megkeresésétől számított hatvan napon belül az Önkormányzat a jog gyakorlásáról nem nyilatkozott. Ez esetben az ingatlan elidegeníthető.

(2) Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzékét, valamint a településrendezés és fejlesztési célokat a rendelet melléklete tartalmazza.

4.§ E rendelet 2001. március 14. napján lép hatályba.

Hévíz, 2001. március 13.

1. számú melléklet

**Hévíz Város Önkormányzata által településfejlesztési okból elővásárlási joggal terhelendő ingatlanok**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** |
|  | **Hrsz.** | **Cím** | **Nagyság (m2)** | **Fejlesztési cél** |
| **1.** | **846** | Hévíz, Dr. Babócsay u. 2. | 1257 | város főterének kialakítása |
| **2.** | **848** | Hévíz, Széchenyi u. 56. | 424 | város főterének kialakítása |
| **3.** | **857** | Hévíz, Széchenyi u. 54. | 543 | város főterének kialakítása |
| **4.** | **858** | Hévíz, Széchenyi u. 52. | 1686 | város főterének kialakítása |
| **5.** | **859** | Hévíz, Széchenyi u. 50. | 1544 | város főterének kialakítása |
| **6.** | **987** | Hévíz, Deák Ferenc tér 3. | 2442 | közpark létesítése |
| **7.** | **988** | Hévíz, Kölcsey Ferenc u. | 1635 | közpark létesítése |
| **8.** | **1094** | Hévíz, Széchenyi u. 27. | 475 | szálloda fejlesztésére területbővítés |
| **9.** | **1095** | Hévíz, Széchenyi u. 27. A-B. | 558 | szálloda fejlesztésére területbővítés |
| **10.** | **1173/1** | Hévíz, Szent András u. 11. | 439 | intézmény területének bővítése |
| **11.** | **1173/2** | Hévíz, Templom köz 1. | 519 | intézmény területének bővítése |
| **12.** | **1411** | Hévíz, Sugár köz 2. | 492 | intézmény területének bővítése |
| **13.** | **1412** | Hévíz, Sugár köz 4. | 497 | intézmény területének bővítése |
| **14.** | **1413/1** | Hévíz, Sugár köz 8. | 402 | intézmény területének bővítése |
| **15.** | **1413/2** | Hévíz, Sugár köz 6. | 589 | intézmény területének bővítése |
| **16.** | **1414** | Hévíz, Park u. 3. | 5822 | intézmény területének bővítése |
| **17.** | **1621** | Hévíz, Széchenyi u. | 3559 | védőerdő létesítése |
| **18.** | **1622** | Hévíz, Széchenyi u. | 1270 | kereskedelmi, szolgáltató terület biztosítása |
| **19.** | **1623** | Hévíz, Széchenyi u. | 1823 | kereskedelmi, szolgáltató terület biztosítása |

**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| **dr. Lengyel Katalin Nóra** | **ügyintéző** |  |  |
| **dr. Márkus Mirtill** | **aljegyző** |  |  |
| **Szintén László** | **pénzügyi ellenőrzés** |  |  |
|  | **egyeztetési kötelezettség** |  |  |
| **Dr. Tüske Róbert** | **törvényességi felülvizsgálat** |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |