 **HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/5969-6/2022.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2022. augusztus 29-ei nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Kérelem a Hévíz 31/2., 32/3. és 33/3. hrsz-ú, Hévíz Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozóan

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  dr. Keserű Klaudia jogász

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

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

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tiszteit Képviselő-testület!

Matthias Michael Lüdke és Katrin Lüdke megbízásából dr. Keserű Ákos hévízi ügyvéd (jelen előterjesztés 1. melléklete) az alábbi kérelemmel fordult Hévíz Város Önkormányzathoz:

Leírta, hogy ügyfelei megvásárolták a Hévíz (belterület) 31/4., 32/2. és 33/3. hrsz-ú „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanokat. A megvásárolt ingatlanok a helyi építési szabályzat szerint Lke-3-o övezetben találhatók. Az ügyfelek az adásvételi szerződés során vállalták, hogy a vételtől számított 48 hónapon belül az ingatlanokon családi lakóházakat építenek. Az illetékkiszabási eljárás során derült fény arra, hogy a megvásárolt ingatlanok jelenleg nem minősülnek építési telkeknek, mivel azok közterületi kapcsolata nem biztosított.



Hévíz Város Önkormányzat részére az ingatlanok korábbi tulajdonosa térítésmentesen átadta a Hévíz 31/2., 32/3. és 33/3. hrsz-ú ingatlanokat útépítés céljára. Ugyanígy tett a megvásárolt ingatlanok keleti oldalán található három telek tulajdonosa is. Időközben Hévíz Város Önkormányzat rendezési terve megváltozott, és az út kialakítását a Hévíz (zártkert) 2102. hrsz-ú ingatlanra tervezte át.



Megosztás idején hatályos szerkezeti terv



Jelenleg hatályos szabályozási terv

Fentiekre tekintettel kérte, hogy a 2102. hrsz-ú ingatlan művelési ágból történő kivonása és annak útként történő nyilvántartása történjen meg a rendezési tervnek megfelelően, továbbá kérte, hogy ügyfelei jogelődje által díjmentesen út céljára átadott hévízi 31/2., 32/3. és 33/2. hrsz-ú ingatlanokat ügyfelei részére az Önkormányzat térítésmentesen adja vissza. Az ezzel járó költségek viselését az ügyfelek vállalják.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 56/2022. (II. 24.) számú határozatában elrendelte a tulajdonában álló, Hévízi (zártkert) 2102. hrsz-ú, „szántó” megjelölésű, 1922 m² térmértékű, 2.08 AK értékű ingatlan végleges más célú hasznosítására vonatkozó dokumentációk elkészítését, a földhivatali eljárás megindítását, a szükséges engedélyek beszerzését „közút” kialakítása céljából.

A végleges más célú hasznosítást „közút” kialakítása céljából a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya (Keszthely) a 16281/5/2022. számú határozatával engedélyezte. Az ingatlan nyilvántartási megjelölése jelenleg is „szántó” tekintettel arra, hogy az csak az út tényleges kialakítása után változik „közút”-ra.

A földhivatali nyilvántartás szerint a kérelemmel érintett ingatlanok adatai a következők:

1. **Hévíz (belterület) 31/2. hsz.:** „közút” megnevezésű, 100 m² nagyságú terület, tulajdonosa: Hévíz Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni arányban, az ingatlan tehermentes és a forgalomképtelen törzsvagyon része.
2. **Hévíz (belterület) 32/3. hsz.:** „közút” megnevezésű, 127 m² nagyságú terület, tulajdonosa: Hévíz Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni arányban, az ingatlan tehermentes és a forgalomképtelen törzsvagyon része.
3. **Hévíz (belterület) 33/2. hsz.:** „közút” megnevezésű, 108 m² nagyságú terület, tulajdonosa: Hévíz Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni arányban, az ingatlan tehermentes és a forgalomképtelen törzsvagyon része.

Az ingatlanok „igénybevétel” jogcímén, a 31506/2002/2000.11.08. számú földhivatali határozattal kerültek Hévíz Város Önkormányzat tulajdonába. A kérelmezők jogutódként kérik az ingatlanok visszaszármaztatását.

Az ingatlant a hévíz város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2003. (XII. 22.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló 14/2003. (IV. 30.) rendelet, valamint a 106/2013. (IV. 29.) számú határozat vonta be „közlekedési terület” felhasználásba, és a jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelet mellékletét képező szabályozási terv is ekként tartja nyilván.



A Hévíz (belterület) 2102. hrsz-ú ingatlan

Az ingatlanok az Önkormányzat forgalomképtelen vagyonát képezik. Ennek megfelelően – amennyiben a Képviselő-testület az ingatlanok visszaszármaztatása mellet dönt – szükséges lesz azok forgalomképes vagyonná nyilvánítására.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a vagyongazdálkodásról szóló **22/2014. (IV. 29.) számú rendeletének 4. § (1)** A Képviselő-testület döntése alapján megváltoztatható a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű önkormányzati tulajdonban álló vagyon, illetve a korlátozottan forgalomképes vagyon körébe besorolt vagyontárgyak egészének, vagy megosztással megjelölt részének besorolása, különösen az alábbi feltételek valamelyikének fennállása esetén:

*a)* törvényi rendelkezés módosulása,

*b)* önkormányzati feladatok változása, megszűnése, más módon történő ellátásáról szóló döntés elfogadása,

*c)* használat vagy hasznosítás céljának megváltozása,

*d)* önkormányzati feladat átvállalása,

***e)* közutat, közterületet, vagy középületet érintő telekhatár-rendezés, telekalakítás,**

*f)* egyéb egyedileg elbírált, önkormányzati érdeket szolgáló ok alapján.

(2) A törzsvagyon körébe tartozó vagyonelem üzleti vagyonná történő átminősítése abban az esetben lehetséges, ha az a továbbiakban kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását nem szolgálja, és a feladatkör ellátása vagy a hatáskör gyakorlása az átminősítést követően az átminősítéssel érintett vagyonelem nélkül is megoldható.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a vagyongazdálkodásról szóló rendeletének **6. §** **(1) bekezdése** szerint a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület), valamint átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

**(2)** A tulajdonosi jogok gyakorlása - a jogszabályok által meghatározott keretek között - kiterjed a vagyontárgy hasznosításával kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére, a telekalakítási eljárások végrehajtására, megállapodások megkötésére, a tulajdonosi hozzájárulást tartalmazó nyilatkozatok megtételére, továbbá közigazgatási, bírósági eljárások megindítására, ezen eljárások során az ügyféli jogok gyakorlására.

A város területén már másik telektulajdonos is hasonló módon kapta vissza a területét az Önkormányzattól, tehát az eddig kialakult gyakorlatnak is megfelel a kérelem. Tekintettel a Helyi építési szabályzat módosítására, a Hévíz (belterület) 32/3. és 33/2. hrsz-ú ingatlanok nem szükségesek a város úthálózatának fejlesztése szempontjából, azonban a 31/2. hrsz-ú ingatlan visszajuttatása megakadályozná a 30/3. hrsz-ú ingatlan megközelítését, így az nem lehetséges.



Itt fontos megjegyezni, hogy a beépítésre szánt Hévíz (belterület) 31/4., 32/2. és 33/3. hrsz-ú ingatlanokra a tulajdonosok csak abban az esetben tudnak építkezni, ha azoknak van közterületi kapcsolata. Ahhoz pedig, hogy a 2102. hrsz-ú terület közúttá nyilvánítása megtörténjen, ténylegesen ki kell alakítani az utat. Az út kivitelezésének formájára (pl. kavicsos, aszfaltos, stb.) előírás nincsen. A beruházás megkezdése előtt a Keszthelyi Földhivatalt értesíteni kell, és a más célú hasznosítás díját (72.800.- Forint) a Zala Megyei Kormányhivatal részére meg kell fizetni. A terület rendezésének terve a Városi Főépítésszel való egyeztetés után alakult ki.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek! A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Matthias Michael Lüdke és Katrin Lüdke ingatlantulajdonosok, mint jogutódok kérelmét támogatja a Hévíz (belterület) 32/3. és 33/2. hrsz-ú ingatlanok térítésmentes visszaszármaztatása vonatkozásában. A Hévíz (belterület) 31/2. hrsz-ú ingatlan visszaszármaztatását a Képviselő-testület nem támogatja.
2. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben előadottakkal kapcsolatban felkéri a polgármestert a szükséges tárgyalások lefolytatására, továbbá arra, hogy a keletkezett dokumentumokat tárja a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából.
3. A vázrajz elkészítésének, a szerződéskötés és az ingatlan nyilvántartási eljárás költségeit Matthias Michael Lüdke és Katrin Lüdke viselik.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2022. október 31.

**4.**

**Mellékletek**

1. melléklet



**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| dr. Keserű Klaudia | jogász |  |  |
| Szintén László | pénzügyi ellenőrzés |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

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