 **HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/12500-2/2023.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2023. június 29-ei nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Matthias Michael Lüdke és Katrin Lüdke kérelme a Hévíz 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 kérelemmel fordult Hévíz Város Önkormányzathoz, amelyben 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.

A Képviselő-testület a 155/2022. (VIII. 29.) számú határozatában akként nyilatkozott, hogy 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 azonban a Képviselő-testület nem támogatta, mivel az ingatlan visszajuttatása megakadályozná a 30/3. hrsz-ú ingatlan megközelítését.

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 ingatlanok az Önkormányzat forgalomképtelen vagyonát képezik. Ennek megfelelően az átadás előtt szükséges lesz azok forgalomképes vagyonná nyilvánítására.

A földhivatali nyilvántartás szerint a döntés után érintett ingatlanok adatai a következők:

1. **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.
2. **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.



Megosztás idején hatályos szerkezeti terv



Jelenleg hatályos szabályozási terv

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 56/2022. (II. 24.) számú határozatával rendelte el a tulajdonában álló Hévíz (zártkert) 2102. hrsz-ú ingatlan végleges más célú hasznosítására vonatkozó dokumentációk elkészítését, a földhivatali eljárás megindítását, valamint a szükséges engedélyek beszerzését.

Tovább akként nyilatkozott, hogy a Hévízi (zártkert) 2102. hrsz-ú, „szántó” megjelölésű ingatlan végleges más célú hasznosítását „közút” kialakítása céljából kívánja megvalósítani.

Fentieknek megfelelően 2102. hrsz-ú ingatlan művelési ágból történő kivonására a Keszthelyi Földhivatal 16281/5/2022. szám alatt kiadta a hozzájárulását.

A határozat szerint a végleges más célú hasznosítást annak megkezdése előtt bejelentettük az ingatlanügyi hatóságnak, ill. a földvédelmi járulékot megfizettük. Az ingatlanon földút került kialakításra. Az átminősítéshez a Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya ZAT/ÚO/00286-2/2023. számon hozzájárult. A Keszthelyi Földhivatal az ingatlan megnevezését a 333997/2/2023.05.19. számú határozatával „közút” megnevezésre módosította.

A visszaadásra kerülő ingatlanok vonatkozásában a változási vázrajzot a Keszthelyi Földhivatali a 641759/2022 szám alatt záradékolta, azonban szükséges a visszaadással érintett ingatlanok forgalomképes vagyonná nyilvánítása. A telekalakítás egy lépcsőben fog megtörténni, azaz a visszaadandó ingatlanok rögtön összevonásra kerülnek a kezdeményező ügyfél ingatlanaival. Erre vonatkozóan a változási vázrajz, valamint a telekhatár rendezéssel vegyes térítésmentes átadási szerződés tervezete jelen előterjesztés mellékletét képezik.

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.



Fontos megemlíteni, 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.

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 a tulajdonát képező Hévíz (belterület) 32/3. és 33/2. hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű ingatlanok forgalomképes vagyonná átminősítését a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet módosításának előkészítésével elrendeli.
2. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Hévíz (belterület) 32/3. és 33/2. hrsz-ú ingatlanokat forgalomképessé nyilvánítást követő hatállyal Matthias Michael Lüdke és Katrin Lüdke részére az előterjesztés 1. melléklete szerinti telekhatár rendezéssel vegyes térítésmentes átadási szerződésben, valamint a 2. melléklete szerinti telekalakítási dokumentációban foglaltaknak megfelelően, a telekalakítás egyidejű átvezetésével egyidejűleg térítésmentes átadás jogcímén visszaszármaztatja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlanokat érintő telekalakítási dokumentáció és a kapcsolódó szerződés aláírására.
4. A szerződéskötés és az ingatlan nyilvántartási eljárás költségeit Matthias Michael Lüdke és Katrin Lüdke viselik.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2023. július 31.

**4.**

**Mellékletek**

**Telekhatár rendezéssel vegyes térítésmentes átadási szerződés**

amely létrejött egyrészről

**Hévíz Város Önkormányzata** (székhelye: 8380. Hévíz, Kossuth Lajos utca 1. KSH törzsszám: 734378, adószám: 15734374-2-20, statisztikai számjel: 15734374-8411-321-20) képviseletében eljáró Papp Gábor polgármester, mint átadó (a továbbiakban: **Átadó**)

másrészről

**Matthias Michael Lüdke** (születési név:, ,., anyja neve:, német útlevél száma:) …………….. szám alatti lakos és

**Katrin Lüdke** ((születési név:, ,., anyja neve:, német útlevél száma:) …………….. szám alatti lakos, mint átvevők (továbbiakban: **Átvevők)** között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

**1.)** Hévíz Város Önkormányzata Átadó kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- a Zala Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan nyilvántartásban Hévíz belterület 32/3 helyrajzi szám alatt felvett, 127 m² alapterületű, kivett közút megjelölésű ingatlan, valamint

- a Zala Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan nyilvántartásban Hévíz belterület 33/2 helyrajzi szám alatt felvett, 108 m² alapterületű, kivett közút megjelölésű ingatlan.

**2.)** Átevők egymás között egyenlő ½ - ½ részarányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- a Zala Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan nyilvántartásban Hévíz belterület 31/4 helyrajzi szám alatt felvett, 613 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan,

- a Zala Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan nyilvántartásban Hévíz belterület 32/2 helyrajzi szám alatt felvett, 673 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan,

- a Zala Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan nyilvántartásban Hévíz belterület 33/3 helyrajzi szám alatt felvett, 766 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan.

**3./** Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Átevők azzal a kérelemmel fordultak az Átadó önkormányzathoz, hogy a tulajdonukat képező ingatlanokhoz az Átadó önkormányzat térítésmentesen adja át részükre az Átvevők jogelődje által díjmentesen út céljára átadott hévízi 31/2, 32/3 és 33/2 helyrajzi számú ingatlanokat.

A kérelem indokaként Átvevők előadták, hogy Hévíz Város Önkormányzata a rendezési tervét megváltoztatta és az út kialakítását a hévízi 2102 helyrajzi számú ingatlanra tervezte át, melyet a 239/2015.(VIII.27) számú képviselő-testületi határozat igazol. Az eltelt hét év alatt azonban a 2102 helyrajzi számú ingatlan művelési ágból történő kivonása és annak útként történő nyilvántartása nem történt meg, ezért fordulhatott elő, hogy az Átevők által megvásárolt ingatlanok jelenleg nem minősülnek építési telkeknek.

**4./** Hévíz Város ÖnkormányzataÁtadó az Átevők terület visszaadásáról szóló kérelmét megtárgyalta és 155/2022.(VIII.29.) számú határozatával azt támogatta azzal, hogy hévízi 32/3 és 33/2 helyrajzi számú ingatlanok térítésmentes visszaadását támogatta. A hivatkozott testületi döntés értelmében a telekhatár rendezéshez szükséges adminisztratív feladatokat az Átvevők köteles saját költségükön elvégezni.

**Hévíz Város ÖnkormányzataMatthias Michael Lüdke Katrin Lüdke**

**átadó képviseletében átvevő átvevő**

**Papp Gábor polgármester**

**Ellenjegyzem:**

**Hévíz, 2023. július**

**Dr. Keserű Ákos József**

**ügyvéd**

**KASZ: 36062951**

**5**./ Szerződő felek megállapítják, hogy az Átadó által térítésmentesen átadott ingatlanok külön birtokbaadási eljárással adja át Átvevők részére. A birtokbaadás a kitűzött új határvonalak Átvevők részére történő megmutatásával történik. Átadó garanciát vállal az átruházott ingatlanok per- teher és igénymenetességéért, valamint azért, hogy azon senkinek nem áll fenn olyan joga, mely az Átvevők tulajdonszerzését gátolná.

**6./** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen telek határrendezéssel vegyes térítésmentes átadási szerződés földhivatali átvezettetéséhez szükséges változási vázrajz elkészítésének kötelessége és költségei az Átvevőket terhelik. A Pődör Péter egyéni vállalkozó földmérő mérnök 110/2022 munkaszámú 641759/2022 DATR számú változási vázrajza a szerződő felek jelen szerződésben rögzített egyező akarat nyilvánítása alapján készült, melyet a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd egyesített telekalakítási eljárás során az eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához nyújt be.

**7./** Átadó kijelenti, hogy a jelen telekhatár-rendezéssel vegyes adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a szerződéssel érintett 32/3 és 33/2 helyrajzi számú ingatlanok területek tulajdonjoga az Átvevők javára és nevére térítésmentes átadás jogcímén átvezetésre kerüljön.

**8./** Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen telekhatár rendezéssel vegyes térítésmentes átadási szerződés ingatlan nyilvántartási átvezetését követően a jelen szerződés 1.) és 2.) pontjaiban felsorolt ingatlanok teljes egészében törlésre kerülnek és helyettük az alábbi ingatlanok kerülnek feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásba:

- a Zala Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan nyilvántartásban Hévíz belterület 31/5 helyrajzi szám alatt felvett, 988 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, melynek egyenlő ½ - ½ részarányú tulajdonosaiként Átvevők kerülnek feltüntetésre.

- a Zala Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan nyilvántartásban Hévíz belterület 31/6 helyrajzi szám alatt felvett, 1299 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, melynek egyenlő ½ - ½ részarányú tulajdonosaiként Átvevők kerülnek feltüntetésre.

**9./** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel, valamint az egyesített telekalakítási eljárással kapcsolatosan felmerülő költségek Átvevőket terhelik.

**10./** Szerződő felek közül Eladó Magyarországon bejegyzett önálló jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat, amelynek jogügyleti, illetőleg ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva. Vevők kijelentik, hogy mindketten nagykorú és cselekvőképes német állampolgárok, akiknek jogügyelti képességük korlátozva nincs. Hévíz Város Önkormányzata Eladó ………………számú önkormányzati határozatával a jelen telekhatár rendezéssel vegyes térítésmentes átadási szerződés megkötésére Papp Gábor polgármester részére felhatalmazást adott.

**11./** A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Keserű Ákos József ügyvédet (székhely: 8380. Hévíz, Kossuth Lajos utca 5. levélcím: 8380. Hévíz, Postafiók: 64. Zala Megyei Ügyvédi Kamara lajstromszám: 20-018890, Kamarai azonosító szám: 36062951, telefon: 06-30/217 8761, e-mail: [keseru.akos@gmail.com](mailto:keseru.akos@gmail.com)) az adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, az egyesített telekalakítási eljárás megindítására, a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya előtti eljárás során történő teljes körű jogi képviseletre.

**Hévíz Város ÖnkormányzataMatthias Michael Lüdke Katrin Lüdke**

**átadó képviseletében átvevő átvevő**

**Papp Gábor polgármester**

**Ellenjegyzem:**

**Hévíz, 2023. július**

**Dr. Keserű Ákos József**

**ügyvéd**

**KASZ: 36062951**

**12./** Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen okirat elkészítésére vonatkozó ügyvédi megbízás nem terjed ki a vagyonjogi illeték kiszabási, illetve adóigazgatási eljárásokra, azokat felek maguk bonyolítják. Az ügyvédi meghatalmazás kiterjed a földhivatal előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselet ellátására, de a tulajdonjogi bejegyzésről szóló határozat átvételére az nem terjed ki, ezért azt felek ezen okiratok lakcímükre történő kézbesítését kérik.

**13./** Szerződő felek egyúttal az [1992. évi LXIII. törvény 3. §-ának](cdp://1/99200063.TV/3/) (7) bekezdése alapján a jelen szerződés kapcsán megadott adataiknak az ügyvédi tevékenység ellátása céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is) hozzájárulnak a jelen szerződés aláírásával. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.

**14./** Alulírott szerződő felek a fenti szerződést, amelyet egyben egyszerűsített ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek - a készítő ügyvéd általi felolvasást és értelmezést követően -, mint az ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írták alá. Átvevők részére a jelen szerződés szóban német nyelvre lefordításra került. Átvevők a szerződés német nyelvre történő írásos fordítását nem kérték.

Hévíz, 2023. július

**Hévíz Város ÖnkormányzataMatthias Michael Lüdke Katrin Lüdke**

**átadó képviseletében átvevő átvevő**

**Papp Gábor polgármester**

**Ellenjegyzési záradék:**

Alulírott dr. Keserű Ákos(8380. Hévíz, Kossuth Lajos utca 5.) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjegyemmel láttam el.

Ellenjegyzem:

Hévíz, 2023. július

**Dr. Keserű Ákos József**

**ügyvéd**

**KASZ: 36062951**



**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** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |