Hajdúhadház Város Polgármesterétől

4242. Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
Tel.: 52/384-103, Fax: 52/384-295
e-mail: titkarsag@hajduhadhaz.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

Hajdúhadház Város Önkormányzatának 2014. december 18. napján tartandó Képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Kisajátítási eljárás megindítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúhadház Város Önkormányzata az ÉAOP-4.1.1/A-12-2012-007 „Iskolafelújítás és tornaterem építés Hajdúhadházon" projekt megvalósulásához elkészíttette a kiviteli terveket. A tervezés során kiderült, hogy az épület tűzi víz ellátásához a Szilágyi Dániel utcán lévő tűzcsap nem elegendő, ezért egy másik körről megtáplált tűzcsap létesítése szükséges, mely csak a Lorántffy utca felől megoldható. Mivel a beruházással érintett 10775 hrsz.-ú ingatlannak közvetlenül nincs kapcsolat a Lorántffy utcával, ez csak egy magántulajdonban lévő ingatlanon való átvezetéssel lehetséges.

Az Önkormányzat a 10/2014. (I. 13) HÖ sz. határozat értelmében vételi ajánlatot tett a magántulajdonban lévő 10751 hrsz.-ú kivett saját használatú útra. Az önkormányzat adóosztályának értékbecslése alapján az ingatlan értéke bruttó 230.000 Ft. **Az ingatlan megvásárlása a projekt megvalósítása érdekében feltétlenül szükséges.**

Az érintett ingatlan tulajdonosai közül ketten elfogadták az önkormányzat ajánlatát, ketten pedig úgy döntöttek, hogy azt el nem fogadva az érintett ingatlani hányadukért fejenként 100-100.000 Ft. vételárat kérnek, mely részükről nem alkuképes.

Az önkormányzat a két eladóval történt megegyezést és szerződés aláírást követően 50%-os tulajdonrészt szerzett az ingatlanban.

Lehetőségek:

A) lehetőség

Az Önkormányzat a fennmaradó tulajdoni hányadot a tulajdonosok által felkínált, teljes telek vonatkozásában 500 e Ft vételár arányos részéért azaz 250 ezer forintért megvásárolja, mely hátrányosan érinti az előző ingatlanvásárláshoz kapcsolódó jogügyletet.

B) lehetőség

Az Önkormányzat **<u>kisajátítási eljárását indít</u>** a fennmaradó rész megszerzése érdekében ez esetben a 178/2008. (VII. 3.) Korm.rendelet 3. §-a az irányadó miszerint:

(3) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást nem eredményező, egész ingatlanra vonatkozó és építmény létesítésére nem irányuló kisajátítás esetén a kisajátítási terv elemei a következők:

a) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból szolgáltatott, hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép és

b) a jogosultak listája.

(4) Ha a kisajátítási hatósághoz benyújtott kisajátítási terv nem tartalmazza a (3) bekezdés a) pontja szerinti térképet, azt a kisajátítási hatóság - a Kstv. 24. § (7) bekezdés alapján - hivatalból szerzi be.

(6) A (2) és (3) bekezdés alkalmazásában egész ingatlan kisajátításának kell tekinteni az olyan egész ingatlan kisajátítását is, melynek a kisajátítást kérő is tulajdonosa.

Ez estben a **kisajátításhoz nem szükséges földmérői szolgáltatás igénybe vétele, csupán egy hiteles térképmásolat és a tulajdonosok listája. Ebben az esetben a kisajátítás költsége kb. 6000. ft, mely a hiteles térképmásolat díja, illetve a tulajdonosoknak fizetett kártalanítás.**

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény a 2.§ d) pont értelmében ingatlant kisajátítani, kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése közérdekű célból lehetséges,

3. § (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel - törvényben meghatározott esetben csere - útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző egy éven belül megtett - ajánlatát a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem fogadja el, illetve arra nem nyilatkozik;

9. § (1) A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

(2) A megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

(3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

Mellékletek:

1. számú melléklet: vételi ajánlat visszautasítása
2. számú melléklet értékbecslés
3. számú melléklet: vételi ajánlat tulajdonosok részéről
4. számú melléklet: tulajdoni lap

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslat egyikét fogadja el.

A.) <u>Határozati javaslat:</u>

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy elfogadja Hajdúhadház 10751 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak ajánlatát. Az ingatlani hányadokra az ÉAOP-4.1.1/A-12-2012-007 „Iskolafelújítás és tornaterem építés Hajdúhadházon" projekt megvalósulása érdekében 250 ezer Ft vételi ajánlatot tesz, a 10751 helyrajzi számú ingatlan 32/64 hányadú tulajdonjogának megszerzéséért.
A vételárat a 2015. évi költségvetésében biztosítja.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert és dr. Kiss Katalin jegyzőt az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester, dr. Kiss Katalin jegyző

B.) <u>Határozati javaslat:</u>

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy a Hajdúhadház 10751 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában megindítja a kisajátítási eljárást a nem az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlani hányadokra az ÉAOP-4.1.1/A-12-2012-007 „Iskolafelújítás és tornaterem építés Hajdúhadházon" projekt megvalósulása érdekében.
A kisajátítási eljárás költségeit (térképmásolat, tulajdonlapon történő átvezetés díja stb.) és a kisajátítási eljárás során megállapított vételárat 2015 évi költségvetés terhére biztosítja.
Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az eljárás megindítására.

Határidő: folyamatos
Felelős: Nagyházi Barnabás városüzemeltetési irodavezető

Hajdúhadház, 2014. december 10.

Csáfordi Dénes polgármester

Előterjesztést összeállította: Nagyházi Barnabás irodavezető