



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Darázs Sándor kérelme a kerékpárút építésével összefüggésben

Iktatószám: 3-22/2019.

Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat
Kérelem
Cserével érintett ingatlanok adatai
Kimutatás az ingatlanokhoz kapcsolódó járulékos költségekről

Felelős: Dr. Török Éva jegyző
Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási ügyintéző

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi-és Településfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez **egyszerű** többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2019. február 4.



Iktatószám: 3-22/2019.

Tárgy: Darázs Sándor kérelme a kerékpárút építésével összefüggésben

Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Darázs Sándor 6762-Sándorfalva, Petőfi u. 23. szám alatti lakos a Szeged-Ópusztaszer között épülő kerékpárúttal érintett és a tulajdonában álló Sándorfalva 0270/14,15,35,36. hrsz-ú és 08/17. hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatosan az alábbi ajánlattal fordult Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületéhez:

A fentiekben felsorolt ingatlanok területéből 1 724 m² nagyságú terület szükséges a bicikliút építéséhez, melyet Sándorfalva Városi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) szeretne megvásárolni a szakértői értékbecslés alapján 274.150,- Ft összegért.

A 08/18. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan mellett található Darázs Sándor 30 591 m² területű, 08/17. hrsz-ú ingatlana. A 08/17. hrsz-ú ingatlan területéből 1 413 m² nagyságú területet érint a kerékpárút, amellyel annak területe csökkenne.

Itt szükséges pontosítani, hogy a 08/17. hrsz-ú ingatlan teljes területe 30 591 m², melyből 1 413 m² levonása után marad 29 178 m², és nem a kérelemben megjelölt 29 078 m².

Az Önkormányzat tulajdonába kerülő területek ellentételezéseként pénz helyett Darázs Sándor a 08/17. hrsz-ú ingatlana lecsökkent területének 3 hektárra történő kiegészítését kéri az Önkormányzat 08/18. hrsz-ú ingatlana területéből.

A 08/17. hrsz-ú ingatlan 3 hektárra történő kiegészítéséhez 822 m² nagyságú terület szükséges, és nem a kérelemben megjelölt 923 m².

Darázs Sándor 230,- Ft/m² értékűre becsüli az érintett területek értékét, és ez alapján a 923 m² re összesen 212.290,- Ft összeget jelölt meg.

Darázs Sándor kérelmét jelen előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A kérelemben említett, és kerékpárúttal érintett ingatlanoknak a kérelemben foglalt csere előtti és csere utáni adatait jelen előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza. A 0270/14,15,35,36. hrszú. ingatlanok a Csúzdi dűlőben, míg a 08/17, és 08/18. hrszú. ingatlanok az Eperjes dűlőben helyezkednek el.

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 1. §-ában rögzített célja, hogy az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához rendelt vagyon eredményes és hatékony működtetése érdekében meghatározza a vagyongazdálkodás szabályait, különös tekintettel az önkormányzati vagyon folyamatos védelmére, a használat és működtetés folyamatában értékének megőrzésére illetve gyarapításának előmozdítására.

A Vagyonrendelet 16. §. (2) bekezdése alapján önkormányzati tulajdonban lévő vagyontárgyak elidegenítése – ha jogszabály másként nem rendelkezik különösen az alábbi indokok fennállása esetén lehetséges:

- a) az adott vagyontárgy az önkormányzati feladat ellátásához szükségtelemmé válik;
- b) az adott vagyontárgyhoz kapcsolódó önkormányzati feladat megszűnt, és a vagyontárgy más önkormányzati feladat teljesítéséhez nem kerül felhasználásra;
- c) a vagyontárgy értékesítése gazdasági és célszerűségi okok miatt előnyösebb;
- d) a vagyontárgyhoz kapcsolódó önkormányzati feladat hatékonyabban, költségkímélőbb módon oldható meg harmadik személy részére történő értékesítéssel;
- e) az adott vagyontárgy az önkormányzati vagyongazdálkodási célok megvalósításához nem szükséges;
- f) a vagyoneértékesítés közérdeket, közcélokat szolgál (pl. városgazdálkodási, város rehabilitációs, lakásgazdálkodási célok, stb.);
- g) jogszabályi kötelezettség teljesítése érdekében.

A Vagyonrendelet 26. § (1) bekezdés c) pontja alapján a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik az ingatlan értékesítésre - ideértve a csere esetét - történő kijelölése.

A Vagyonrendelet 2. számú melléklete tartalmazza az önkormányzati vagyontárgyak értékesítésének versenyeztetési szabályairól szóló szabályzatot, melynek II. fejezet 4. pontja előírásai szerint a Képviselő-testület a vagyontárgy értékesítésre történő kijelölésével egyidejűleg dönt:

- a) az értékesítésre kijelölt vagyontárgy értékesítési árával kapcsolatos irányelvekről,
- b) a vagyontárgyhoz rendelhető legkedvezőbb versenyeztetési eljárási formáról,
- c) dönthet külső szakértő bevonásáról és a díjazása biztosításáról.

A Szeged-Ópusztaszer kerékpárút sándorfalvi szakaszán az Önkormányzat a kerékpárút nyomvonalával érintett ingatlanok tulajdonosaitól adásvétel keretében megvásárolja az ingatlanokat, szükség esetén kisajátítás útján szerez tulajdonjogot.

Minden egyes ingatlan vonatkozásában a tulajdonszerzéshez a vételáron kívül 57 900,- Ft-nak megfelelő összegű járulékos költségek kapcsolódnak a kerékpárút kialakítására tekintettel. Ezek részletezését jelen előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

A TOP-3.1.1-15 kódszámú pályázati felhívás 5.5 pontjában meghatározottak szerint a pályázat keretében elszámolható, beruházáshoz kapcsolódó költségek az alábbiak:

„Ingatlan vásárlás költsége

- ingatlan bekerülési értéke, vagy ezen belül:
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megváltása
- kisajátítási terv
- értékbecslés
- kártalanítási költség
- ügyvédi díj
- egyéb adás-vétellel kapcsolatos költség
- vezetékjogi kártalanítás
- fennálló bérleti jog és a beruházással érintett ingatlan használatára vonatkozó jogviszony megszüntetésének költsége.”

A fentiek alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat **saját tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában a járulékos költségek nem számolhatóak el.** Tehát amennyiben az Önkormányzat csere útján jut ingatlanokhoz, akkor az egyes ingatlanok

tekintetében a kerékpárút kialakításához kapcsolódó járulékos költségek (57 900,- Ft/ingatlan) pályázatban betervezett összegét nem lehet felhasználni és így azok ténylegesen az Önkormányzat költségvetését terhelik. A Darázs Sándor kerékpárúttal érintett öt ingatlanra tekintetében ez összesen 289 500,- Ft költséget jelent, mely a pályázatban nem elszámolható.

A 08/18. hrsz-ú ingatlan közút mellett fekvő, jó elhelyezkedésű, 3-5 AK értékű termőföld, melyet jelenleg az Önkormányzat haszonbérbe adás útján hasznosít. A haszonbérleti szerződés lejáratát 2022. A kerékpárút kialakítása eleve csökkenti a megművelhető haszonbérlet terület nagyságát. A jelenleg hatályos haszonbérleti szerződésben foglalt feltételek a kérelemben foglalt jogügylet révén megváltoznának, melynek egyenes következménye lehet a haszonbérleti szerződés módosítása, felmondása, és a haszonbérlet kárigénye. A vonatkozó ingatlan területének további csökkentése hátrányosabb helyzetbe hozná az Önkormányzatot azáltal, hogy tovább csökkenne a rendszeres bevételt nyújtó haszonbérlet terület nagysága 822 m²-rel, ezzel arányosan a haszonbérleti díj összege évente legalább 3 500,- Ft-tal. Továbbá az Önkormányzat által az adott ingatlanból haszonbérbe adható terület 2 hektár alá csökkenne, mely az ingatlan használati értékét rontaná.

A 08/18. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában külön ingatlanszakértői felmérés szükséges, mert az adott 20 114 m² területű ingatlan szántó művelési ág 3, 4, 5 osztályába tartozik a tulajdoni lap szerint, de az Önkormányzat a kerékpárút építése miatt csak a 4519 út mellett elhelyezkedő, kerékpárúttal érintett 867 m²- területre kért geodéziai becslést, mely 200,-Ft/m² értéket állapított meg. A Darázs Sándor által csere jogcímén kért ingatlanrész értéke vonatkozásában nem áll rendelkezésre szakértői értékbecslés.

Összegezve tehát a Darázs Sándor által ajánlott 08/18. hrsz-ú ingatlant érintő ingatlancseréhez fűződő, és a csere révén a kerékpárút építéséhez fűződő, az Önkormányzat részéről el nem számolható költségeket, megállapítható, hogy

- | | |
|---|-------------------|
| a) a 08/18. hrsz-ú ingatlanból a terület eladásához szükséges földhivatali digitális alaptérkép költsége: | 6 000,-Ft |
| b) a 08/18. hrsz-ú ingatlanból a terület eladásához szükséges geodéziai munka | 12 700,-Ft |
| c) a 08/18. hrsz-ú ingatlanból a terület eladásához szükséges értékbecslés | |
| d) | 38 100,-Ft |
| e) a 08/18. hrsz-ú ingatlanból a terület eladásához szükséges tulajdoni lap | 6 600,-Ft |
| f) a 08/18. hrsz-ú ingatlanból a terület eladásához szükséges ügyvédi költség | |
| | <u>38 100,-Ft</u> |
| Összesen: | 101 500,-Ft |

A 0270/14,15,35,36. és 08/17. hrsz-ú ingatlanokból az Önkormányzathoz csere útján kerülő, összesen 1 724 m² nagyságú területek értéke 274 150,- Ft, mely így az Önkormányzat esetében fel nem használt pályázati támogatásként jelentkezik.

A fentiek alapján tehát a pályázat keretében el nem számolható tényleges kiadásként jelentkező költségek összege: 289 500,- Ft + 101 500,- Ft = 391 000,- Ft.

A csere keretében az Önkormányzat tulajdonában álló 08/18. hrsz-ú ingatlanból Darázs Sándor részére tulajdonba adott 822 m² nagyságú terület – a Darázs Sándor által megadott 230,-Ft/m² értéken számítottan – 189 060,-Ft vagyonsökkenésként jelentkezik az Önkormányzat vagyonában.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és alábbi határozati javaslat elfogadására.

.../2019. (.....) Kt. határozat

Tárgy: Darázs Sándor kérelme a kerékpárút építésével összefüggésben

Határozati javaslat

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nem tartja Sándorfalva Városi Önkormányzat érdekében állónak a Darázs Sándor kérelmében felajánlott csereügyletet, ezért azt elutasítja, és nem jelöli ki az önkormányzati tulajdonban álló 08/18. hrsz-ú ingatlan területéből a Darázs Sándor által kért – helyesen - 822 m²-t, az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelet szerinti értékesítésre.

Felelős: Dr. Török Éva jegyző

Határidő: azonnal

A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai
3. Darázs Sándor 6762-Sándorfalva, Petőfi u. 23.
4. Irattár

Sándorfalva, 2019. január 30.

Zsel
Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester *  *