



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Város Képviselő-testületének

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Csibafa szőlők és Vedres szőlők közötti 0372/3 helyrajzi számú ingatlan területhatár rendezése

Melléklet: Előterjesztés, térkép, határozati javaslat

Iktatószám: 3-98/2024.

Felelős: Gombárovics Mária
műszaki-beruházási csoportvezető

Véleményezésre megküldve: ----

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!
A döntéshez egyszerű többség szükséges!

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2024. augusztus 2.



Iktatószám: 3-98/2024.

Tárgy: Csibafa szőlők és Vedres szőlők közötti
0372/3 helyrajzi számú ingatlan területhatár
rendezése

**Sándorfalva Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2024. május 30-án tartott Képviselő-testületi ülésen ezen napirendi pont tárgyalásra került, azonban azt a döntést hozták, hogy a döntést a következő soros ülésen tárgyalják meg a terület helyszíni megtekintése után. A Képviselő-testületi ülésen elhangzott, hogy a 0372/3 helyrajzi számú ingatlan út által elbitorolt részének megvétele nem javasolt. A helyszíni egyeztetésre Ambrus László és Darázs Sándor is meghívásra került.

2024. június 14-én pénteken reggel 8 órakor a helyszínen találkozott a 0372/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Gál Attila, Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester, Ambrus László képviselő és Makra Gábor a SÖV NKft. ügyvezető igazgatója.

A helyszínen látható volt, hogy az ingatlantulajdonos a jogi telekhatárig ideiglenes kerítést épített. A bejáráskor az ingatlanok [0372/3 (érintett ingatlan), 0373/2 (volt szeméttelep) és a 0379/5 (szeméttelep körüli/mögötti terület)] kerítések közti 0373/1 helyrajzi számú Kőris utcai része szélessége minimális, melyen egy autó szűken férne el. A Bodza utca teljes szélessége kerítéstől-kerítésig, hozzávetőleg 5 méter, mely elég szűk a gépjárművek (pl.: kukás autó) számára.

A helyszíni egyeztetésen azt a megoldást vetették fel a felek, hogy a 0373/1 hrsz-ú út északi része a 0372/3 hrsz-ú ingatlanhoz kerülne hozzácsatolásra, azonban a Bodza utca felőli ingatlanrész – amit az út „elbitorolt” – a Bodza utcához történne hozzácsatolásra, értékegyeztetéssel. A helyszínen nem állt rendelkezésre olyan adatállomány, amelyben látható lett volna a két terület nagysága, így abban maradtak a felek, hogy a geodétától pontos adatot kér az Önkormányzat a terület nagyságokra, valamint a telekalakítási eljárásokra és utána egyeztet az árról, akár értékegyeztetéssel, akár kifizetéssel.

A helyszínt áttekintve látható, hogy a Vedres szőlők és Csibafa közti Kőris utcai útszakasz lezárásával/eladásával nem sérülne egyik ingatlantulajdonos érdeke sem, mert a környező ingatlanok mindegyike megközelíthető marad közterületről, valamint a két zártkerti terület közötti átjárás is biztosított a 0355 hrsz-ú Juhar utcán.

2024.06.19-én a geodétától megkaptuk a területkimutatást, melyben látható, hogy a 0373/1 hrsz-ú út északi területe 319 m², a Bodza utca felőli ingatlanrész, amelyet elcsatolnánk az ingatlantól az 499 m².

2024.06.24-én Önkormányzatunk a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Útügyi osztályhoz levelet küldött, hogy a 0373/1 helyrajzi számú út részleges megszüntetéséhez kérjük a hozzájárulásukat és a tudomásul vételüket.

2024.07.01-én Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Útügyi osztály választ küldött, hogy a 0373/1 hrsz-ú földút részleges megszüntetésével kapcsolatos bejelentésünket tudomásul veszik.

A kivonásra vonatkozó engedély alapján a változási vázrajzban az út területéhez csatolt rész útként lesz ábrázolva és ezzel egyidejűleg a bővítés átvezetése is megtörténik.

Ezen felül, mivel az ingatlan jelentős része legelő minősítésű, így annak a művelésből való kivonása is szükséges, így a humuszmentési terv elkészítése elengedhetetlen. Az ingatlan megvásárlásához az illetékes Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály részére a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 8/B §-a alapján kikalkulált földvédelmi járulékot kell fizetni.

Az ide vonatkozó jogszabályok alapján a termőföld más célú hasznosítását csak az Önkormányzat kérheti, mivel azt az útbővítéshez fogja felhasználni.

Az ajánlatok az alábbiakat tartalmazzák:

Változási vázrajz készítése, telekalakítási eljárás	bruttó: 321.250,- Ft
Művelésből való kivonás, humuszmentési terv	bruttó: 258.600,- Ft
Összesen:	bruttó: 579.850,- Ft

Előzetesen kalkulált földvédelmi járulék a 2007. évi CXXIX törvény alapján előre láthatólag
bruttó: 60.000,- Ft

Az ügyvédi díj összesen bruttó: 63.500,- Ft

2024. júniusában került kihirdetésre 6/2024. (VI. 28.) KTM rendelet, amely az ingatlan-nyilvántartással összefüggő díjakat módosította, emelte, 2024. július 29. napjával.

Ezért a fenti összesen bruttó 703.350,- Ft összértékű ügyviteli díjat a rendelet módosítása miatt indokoltnak látjuk legfeljebb bruttó 850.000,- Ft értékben meghatározni.

Gál Attila ingatlantulajdonossal történt személyes egyeztetésen elhangzott, hogy a cserélni kívánt területrészeknél a fennmaradó 180 m² terület értékkülönbözetére nem tart igényt, azonban kérelmezi a telekalakítással és földhivatali átvezetéssel kapcsolatos költségek Önkormányzat általi átvállalását.

A telekhatár rendezés feladata Sándorfalva Városi Önkormányzat felelősségi körében merült fel, ezért viseli az ezzel járó költségeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen:

..../2024. (.....) Kt. határozat

Tárgy: Csibafa szőlők és Vedres szőlők közötti 0372/3 helyrajzi számú ingatlan területhatár rendezése

Határozati javaslat

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő 0373/1 helyrajzi számon elhelyezkedő út, és a magántulajdonban lévő 0372/3 helyrajzi számon elhelyezkedő ingatlan telekhatár rendezése érdekében az alábbi döntést hozza:

- 1) Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a területeket csereügylettel kívánja rendezni, az alábbi módon:
 - a) A magántulajdonban lévő 0372/3 hrsz-ú ingatlan területéből, 499 m²-t az önkormányzati tulajdonban lévő 0373/1 hrsz-ú úthoz csatol, és ezért csereben az önkormányzati tulajdonú 0373/1 hrsz-ú útból 319 m² területet a 0372/3 hrsz-ú területhez csatol.
 - b) A csere lebonyolításának előzetes és elengedhetetlen feltétele, hogy az érintett területeknél a művelési ágból való kivonás megtörténjen.
 - c) A csereügylettel érintett terület átminősítési, telekalakítási díja legfeljebb bruttó 850.000,- Ft értékben kerül meghatározásra
- 2) Képviselő- testület felhatalmazza a Polgármestert a művelésből való kivonás elindítására, lefolytatására.
- 3) A Képviselő- testület felhatalmazza a Polgármestert, mint az önkormányzat képviselőjében eljáró személyt az 1) és 2) pontban meghatározott csereügylettel kapcsolatos intézkedések lefolytatására, a csere szerződés, és az ezzel összefüggésben keletkező okiratok aláírására.
- 4) A Képviselő-testület az 1) és 2) pontban meghatározott költségek biztosítására legfeljebb bruttó 850.000 forintot biztosít a Sándorfalva Városi Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 3/2024. (II.8.) önkormányzati rendeletének 7. melléklet 15. sor „Egyéb önkormányzati üzemeltetés kiadásai” terhére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

A határozatról értesítést kap:

- 1.) Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- 2.) Dr. Török Éva jegyző és általa az érintett szervezeti egység(ek) munkatársa(i)
- 3.) Ingatlan tulajdonos
- 4.) Irattár

Sándorfalva, 2024. augusztus 1.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester





6722 SZEGED, Béke u. 3.
Tel.: (62) 421-225
e-mail: htt.kft.2009@gmail.com

2024.06.19.

