

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

A Képviselő-testület 2011. január 25-i ülésére

- Tárgy:** Javaslat a budakalászi 3567 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolására
- Készítette:** Tari Réka főépítészeti munkatárs
- Egyeztetve:** Orosz György gazdasági irodavezető
- Ellenőrizte:** Dr. Papp Judit törvényességi ellenőr
- Látta:** Dr. Molnár Éva jegyző
- Tárgyalja:** Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Az előterjesztés **nyílt ülésen** tárgyalható.

A határozati javaslatok elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

# ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** Javaslat a budakalászi 3567 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolására

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Bagdi Benjámín Budakalász, Erdőhát u. 12. sz. alatti lakos tulajdonát képezi a budakalászi Prekobrdó területén található – jelenleg zártkerti besorolású – ingatlan. A terület rendezése és belterületbe csatolása bizonyos feltételekhez kötött, mely feltételekkel tulajdonos nem ért egyet, emiatt az elmúlt évek során többször fordult hozzánk kéréssel.

Előzmények:

- Jelenlegi tulajdonos 1994-ben vásárolta meg a területet.
- Az 1980-as években az Erdőhát utca kiszélesítésére, az út céljára ingyenes területátadás – kisajátítás – történt még az előző tulajdonostól.
- 2001. év folyamán a teljes Prekobrdó területére szabályozási terv készült, mely terv költségeit a tulajdonosok térítették, ebből Bagdi Benjámín 59.100,- Ft összeget fizetett.
- A szabályozási terv az Erdőhát utca szélességi méretét csökkentette, így módon a korábban kisajátított terület egy része ismét a lakók tulajdonába kerülhetne.
- A szabályozási tervből adódóan megfogalmazódott az az elv, hogy a Prekobrdó területén az egységes teherviselés elve érdekében a közutak kialakítása céljából minden tulajdonos egységesen 13,76%-nyi területet adjon le, illetve ha ez fizikailag nem megoldható, úgy ennek megfelelő területnagyságot pénzben megváltson.
- A Prekobrdó rendezésének feltételeit az alábbi képviselő-testületi határozatok fogalmazzák meg: 354/2009 (VII.15.), 355/2009. (VII.15.), 383/2009. (VIII.6.), 61/2010.(II.23.)

A fenti 3567 hrsz.-ú ingatlant – elhelyezkedéséből adódóan – útleadás fizikailag nem érinti, így a belterületbe csatolás feltételeként a 13,76%-nak megfelelő területnagyság erejéig pénzbeli megváltás volna szükségeszerű, mely jelen esetben – 1526 m<sup>2</sup> nagyságú meglévő és megmaradó telek esetében, 10000Ft négyzetméterenkénti árral számítva az alábbiak szerint alakul:

Ingatlan területe: 1526 m<sup>2</sup>

Ennek kompenzációként leadandó része:

13,76%-os számítás esetén:  $1526 \text{ m}^2 \times 0,1376 = 210,0 \text{ m}^2 \rightarrow 2.100.000,- \text{ Ft}$

15,96%-os számítás esetén:  $1526 \text{ m}^2 \times 0,1596 = 243,5 \text{ m}^2 \rightarrow 2.435.000,- \text{ Ft}$

Problémát okoz továbbá, hogy a Prekobrdó területére született megállapodás a 13,76%-os egyenlő teherviselési arányszámot az Erdőhát utcai területek bevonásával képezte, mely terület – jelenleg a korábbi kisajátításból adódóan – önkormányzati tulajdonban van. Az érintett tulajdonos - a terület közvetlen szomszédságában a közelmúltban megvalósult csoportos telekalakítástól eltérően - az **Erdőhát utcai területrészt nem kívánja megvásárolni, ellenben igényt tart rá.** Az Erdőhát utcai területrész nagysága hozzávetőlegesen 100 m<sup>2</sup>.

Megjegyezni kívánjuk az alábbiakat:

- Az Erdőhát utcai cca 100 m<sup>2</sup>-es terület megvásárlására a tulajdonos nem kötelezhető. Az előzmények ismeretében javasolt, hogy a belterületbe csatolás e területrész megvásárlása nélkül is engedélyezhető legyen azzal a kikötéssel, hogy később bármikor megvásárolható a terület, az esetlegesen új tulajdonoshoz kerülő 3567 hrsz.-ú ingatlan esetében is. Ebben az esetben a vételár kiszámításánál figyelembe kell venni, hogy a 100 m<sup>2</sup> nagyságú területből leadás az egységes teherviselés elve érdekében nem történt! Ebben az esetben azonban az utcakép alakulása nem lesz kedvező, hiszen a telkek utcai telekhatára nem fog összefüggő vonalat alkotni.
- A belterületbe csatolás a 3567 hrsz.-ú telek esetében a szomszédos telkeket nem érinti, így ha nem történik meg az ingatlan belterületbe csatolása, az sem érinti a szomszédos ingatlanokat hátrányosan. A belterületbe csatolás során értéknövekedés alakul ki, ennek terhét az önkormányzat a hasznot élvező tulajdonosokra hárítja, ezért a 355/2009. (VII.15.) Kt. határozat figyelembe vételével a belterületbe csatolás a fenti területhányad önkormányzati tulajdonba adása, illetve az értékének pénzbeli megváltása nélkül nem valósítható meg, hiszen az a Prekobrdó többi tulajdonosával szembeni egyenlő bánásmód és egységes teherviselés elvének sérülését vonná maga után. Amennyiben a tulajdonosnak nem áll módjában a 2 435 000 Ft megfizetése, úgy az önkormányzattal osztatlan közös tulajdonú ingatlant kialakítva is lehetősége nyílik a 13,76%-nak megfelelő méretű terület leadására.
- 2010. év szeptemberében a hivatal munkatársai újabb egyeztetést kezdeményeztek az ingatlan, és a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak részvételével, ahol azt a javaslatot terjesztették elő, hogy magánút kialakításával lehetőség nyílna arra, hogy területleadással kompenzáljanak az ingatlantulajdonosok, illetve a belterületbe csatolt ingatlanjaikat megosszák, és ezáltal a későbbiekben kedvezőbben tudják azt értékesíteni. A javaslat további előnye lett volna, hogy a területleadásnak megfelelően kevesebb lett volna az anyagi kompenzáció mértéke. Bagdi Benjámin azonban egyértelműen elutasította ezt a javaslatot is.
- Bagdi Benjámin 2010. december 6-án kelt beadványában azt a javaslatot terjesztette elő, hogy kompenzációs költség címén 1.695.930 Ft-ot tud fizetni az ingatlan belterületbe csatolása érdekében.

- A Prekobrdo területén a 3567 hrsz.-ú ingatlanhoz hasonló helyzetben lévő ingatlanok belterületbe csatolása ügyében a közelmúltban az alábbi döntések születtek:

**278/2010. (VI.29.) Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a határozat mellékletét képező megállapodásban foglalt feltételekkel hozzájárul a budakalászi 3547/9 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásához, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

(Ebben az esetben a kompenzációs díj összege 4.100.000 Ft volt, mely a 15,96%-os számításhoz képest **290.000 forinttal csökkentett** érték, és mint ilyen, 9340 Ft/m<sup>2</sup>-es árat jelent)

**478/2010. (XI.23.) Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a határozat mellékletét képező megállapodásban foglalt feltételekkel úgy járul hozzá a budakalászi 3566 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásához, ha a 3.020.000 Ft 2011. május 31-ei véghatáridővel kifizetésre kerül, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

(Ebben az esetben a kompenzációs díj összege megegyezik a 15,96%-os számítással, 10E Ft/m<sup>2</sup>-es árral számolt értékkel.)

A Prekobrdo II. ütemének rendezése során szintén a 15,96%-os számítást, és a 10E Ft/m<sup>2</sup>-es árat vették alapul a tulajdonosok. A 355/2009. (VII.15.) Kt. határozat meghozatalát megelőzően belterületbe csatolt területekre a területleadás mértékét a 13,76%-os kompenzációs arányszám adta.

Fentiek értelmében kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését a kérdéses ingatlan belterületbe csatolása ügyében.

Mellékletek:

- Bagdi Benjámín 2010. december 6-án kelt levele
- 3567 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lap másolata
- szabályozási terv kivonata

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem elő, melyek nem zárják ki egymást:

### **1. számú Határozati javaslat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete Budakalász területén lévő 3567 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosait nem kötelezi a szabályozási terven jelölt Erdőhát utcai mintegy 100 m<sup>2</sup> nagyságú terület megvásárlására, azonban

ha később a mindenkori tulajdonos meg kívánja vásárolni, úgy arra az önkormányzat biztosít lehetőséget a mindenkori ingatlanárakon.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

## **2. számú Határozati javaslat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a határozat mellékletében foglalt feltételekkel hozzájárul a budakalászi 3567 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásához, és felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező szerződés aláírására.

A kompenzációs díj tekintetében a Képviselő-testület:

A., ragaszkodik a korábbiakban a Prekobrdo területén kialakult gyakorlathoz, és az összeget a 355/2009(VII.15.) Kt. határozat alapján 2.435.000,- Ft-ban határozza meg

B., elfogadja az ingatlan tulajdonosainak ajánlatát a korábbi gyakorlattól eltérő, csökkentett mértékű kompenzációs díj felajánlásáról, melyet 1.695.930,- Ft-ban határoz meg.

*melléklet: megállapodás-tervezet*

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

Rogán László  
polgármester