

BUDAKALÁSZ



Előterjesztés

127/2022.(IX.28.) számú előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzat Képviselői testületnek 2022. szeptember 28-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Budakalász 3001 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonására és leszabályozására

Előterjesztő: dr. Göbl Richárd polgármester

Készítette: Szeleczky Szilvia Műszaki- és főépítési irodavezető
Körmöci Viktor beruházási ügyintéző

Egyeztetve: dr. Deák Ferenc jegyző

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat Budakalász 3001 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonására és leszabályozására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakalászon a Berdó városrészben a Kálvária utca és a Gyümölcs utca sarkán helyezkedik el a 3001 hrsz. zártkerti besorolású, hegyesszögű háromszög alakú 818 m²-es ingatlan. A telek helyzete miatt jelen állapotában a Kálvária utcán felhajtó autós forgalom a Gyümölcs utcára behajtva jelentős útszűkületen halad át. Jelen állapotában a Gyümölcs utca kétirányú forgalomra nehezen használható, szilárd burkolatú út kiépítése a Gyümölcs utca kis szélessége miatt nem megoldható.

A Helyi Építési Szabályzat a 3001 hrsz. ingatlan Gyümölcs utca felőli oldalán 5 méteres, míg a telek sarkánál 13 méteres leszabályozást ír elő, ezáltal a Gyümölcs utca 10 méter szélességben kerül kiszabályozásra.

Fenti telekszabályozás az Önkormányzat érdeke, mivel ezen telekszabályozást követően a Gyümölcs utca útpálya szélessége már biztosítható lesz.

A 3001 hrsz. ingatlan 4 természetes személy osztatlan közös tulajdonát képezi (Zsolnay Tamásné 3/6, Zsolnay Cintia 1/6, Zsolnay Eszter 1/6 és Zsolnay Zsolt 1/6 tulajdoni hányaddal rendelkezik). A tulajdonosokat vételi ajánlattal kereste meg az Önkormányzat: a HÉSZ szerinti, a Gyümölcs utca megfelelő szélességének kialakítása érdekében szükséges, az ingatlan Gyümölcs utca felőli oldalán és északi sarkán történő telekszabályozás miatt eleső 164 m² területű telekrész, a költségvetésben biztosított 2.000.000 Ft összegben történő megvásárlása érdekében.

Az egyeztetések eredményeként a terület megváltását a tulajdonosok részben pénzben, részben a leszabályozás érdekében elvégzendő földhivatali ügyintézés és kivitelezési munkák (kerítés és szennyvízcsatlakozás áthelyezés, támfal építés) önkormányzati átvállalásával kérték, továbbá a telek belterületbe vonása is feltételként szerepelt.

1. A 3001 hrsz. ingatlan Lke-Sz-1 övezetbe tartozik. A zártkerti ingatlan belterületbe vonásának nincs akadálya, mivel belterületi ingatlanokhoz kapcsolódik, a Gyümölcs utca másik oldalán a telkek már belterületben helyezkednek el. Képviselő-testületi döntést követően az Önkormányzat kezdeményezi a földhivatalnál a belterületbe történő átsorolást. A belterületbe vonás az építési jogot nem érinti.
2. A 3001-es hrsz. ingatlan HÉSZ szerinti leszabályozás érdekében, a tulajdonosokkal történő megállapodás alapján a telekalakítási eljáráshoz szükséges, földmérő által készítendő változási vázrajz. Az Önkormányzat intézi a telekalakítást. Majd az új telekhatárra a jelenlegivel megegyező anyagú kerítés építése is önkormányzati feladat lesz, illetve a szabályozás után közterületre kerülő szennyvíz bekötés áthelyezése is. Ezen felül az út és a telek közötti szintkülönbség áthidalása támfal építésével oldandó meg. A vételár megfizetésének ütemezését és az Önkormányzat által átvállalt feladatokat a mellékelt Adásvételi előszerződés tartalmazza.

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2015.(X.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 9. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzat tulajdonosi jogait a vagyonnal való rendelkezés során a képviselő-testület gyakorolja és ezt a jogát szerveire e rendelet szerint ruházza át.

Melléklet: Adásvételi Előszerződés
Szabályozási tervlap

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatokat fogadja el.

1. Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budakalász 3001 hrsz-ú, természetben a Kálvária utca és a Gyümölcs utca sarkán elhelyezkedő zártkerti ingatlan belterületbe vonását kezdeményezi.

A vázrajz elkészítéséről és az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésről az Önkormányzat gondoskodik.

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a kérelem benyújtására, nyilatkozat megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

2. Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budakalász 3001 hrsz-ú, természetben a Kálvária utca és a Gyümölcs utca sarkán elhelyezkedő zártkerti ingatlan Helyi Építési Szabályzat által leszabályozandó részét 2.000.000 Ft vételáron megvásárolja az ingatlan tulajdonosoktól. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a leszabályozás következtében szükséges eljárásokat és műszaki kialakításokat elvégzi.

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi előszerződés aláírására, a telekalakítási kérelem benyújtására, – előszerződésben szabályozott tartalmú – végleges adásvételi szerződés aláírására.

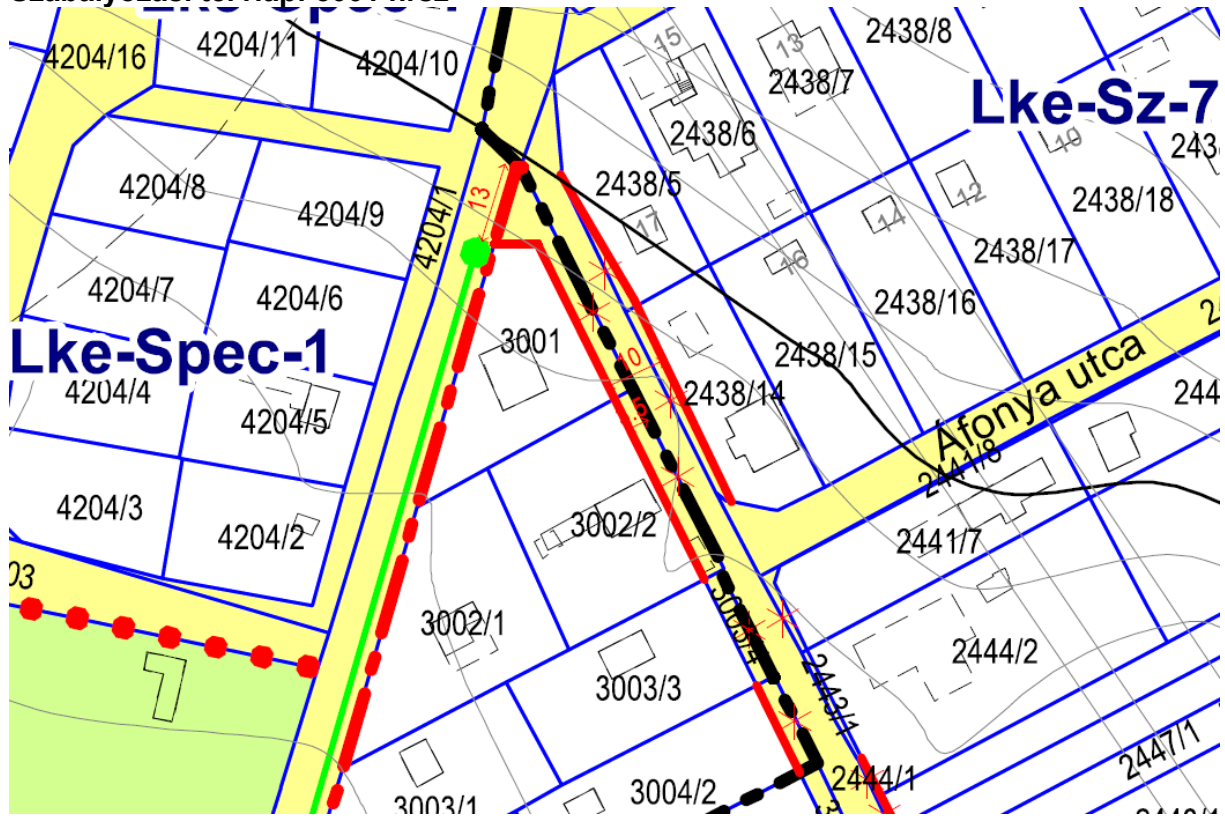
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budakalász, 2022. szeptember 15.

Dr. Göbl Richárd
polgármester

Szabályozási tervlap: 3001 hrsz



ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Zsolnay Tamásné (

Zsolnay Cintia (születési név:)

Zsolnay Eszter (

Zsolnay Zsolt (

), mint Eladók,

másrészről

Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószám: 15730961-2-13, képviselő: Dr. Göbl Richárd polgármester), mint **Vevő** között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. AZ INGATLAN

1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy 1/6-1/6-1/6 arányú tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 11. ingatlan-nyilvántartásában megjelölt, **Budakalász zártkert 3001 hrsz.** alatt nyilvántartott, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű 818 m² nagyságú ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára 2 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékjog. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli a Budakalász Város Önkormányzata javára 2003.02.04-ig bejegyzett építési és telekátalakítási tilalom. Egyebekben az ingatlan per-, teher és igénymentes.

2. A JELEN ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók jelen előszerződésben rögzített feltételek teljesedése esetén eladják, Vevő pedig megvásárolja az ingatlan a hatályos HÉSZ szabályozási vonal szerinti megosztását követően kialakított 164 m² nagyságú területet, a kölcsönösen kialakított 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint vételárért.

2.2. A vételár az Eladókat tulajdoni arányuknak megfelelően illeti meg. A Vevő a vételárát az Eladók által megjelölt bankszámlára történő átutalással fogja megfizetni a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg.

3. BIRTOKBAVÉTEL

3.1. A felek rögzítik, hogy a kialakított ingatlan birtokátruházására a teljes vételár megfizetését követő napon kerül sor a végleges adásvételi szerződésben rögzített feltételek teljesítése esetén. A felek birtokbaadásról külön jegyzőkönyvet vesznek fel.

4. A SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉNEK FELTÉTELEI

4.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan megosztása iránt közösen intézkednek és a megosztást engedélyező határozat véglegessé válásától számított 60 napon belül a jelen előszerződésben meghatározottak szerint, végleges adásvételi szerződést kötnek.

.....
Budakalász Város
Önkormányzata, Eladó
Dr. Göbl Richárd polgármester

.....
Dr. Viszlói Tamás
ügyvéd

4.2. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a jelen előszerződés tárgyát képező ingatlan megosztására és annak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően, de legkésőbb 2023. június 30-ig napjáig nem kerül sor, úgy a jelen előszerződés minden további intézkedés nélkül megszűnik és a végleges adásvételi szerződés megkötésére a felek nem kötelesek.

4.3. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár kiegyenlítésén felül a telekalakításhoz kapcsolódó alábbi munkákat saját költségén a végleges adásvételi szerződés megkötése előtt elvégzi:

- az ingatlan belterületbe vonását és a telekalakítást (változási vázrajz elkészítése, teljeskörű földhivatali ügyintézés, viselve az ingatlan-nyilvántartás szerinti változások átvezetésére irányuló igazgatási szolgáltatási díjakat, földmérési díjakat, ill. a telekalakítással felmerülő hatósági díjakat teljeskörűen),

A Vevő a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül az alábbi munkákat is elvégzi saját költségén:

- a szennyvíz bekötés (a csatorna csonk) áthelyezését az új telekhatáron belülre,
- a kerítés átépítését az új telekhatárra (a jelenlegi kerítés bontása, az új telekhatáron kerítés építése pontszerű betonozással történő oszlopállítással, dróthálófonattal, valamint a jövőbeli útépítés során a terepviszonyok miatt esetlegesen szükségessé váló beton lábazat vagy támfal építése).

4.4. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint foglaltot fizet az Eladók részére, tulajdoni hányaduknak megfelelően az általuk megjelölt bankszámlá(k)ra történő átutalással.

A felek egyezően kijelentik, hogy a foglaltó jogi természetét ismerik.

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kapott foglaltó kétszeresét fizetik vissza a Vevőnek, amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltételei megvalósulnak, de a végleges adásvételi szerződést az Eladók érdekkörében fennálló okból nem kötik meg.

Megállapodnak továbbá a felek abban is, hogy amennyiben a telekalakítási folyamat a jelen előszerződésben rögzítettek szerint nem zárul le, vagy lezárul, azonban a Vevő a végleges adásvételi szerződést határidőben nem köti meg, az Eladók jogosultak a kapott foglaltót megtartani.

4.5. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés tartalmazza a végleges adásvételi szerződés valamennyi lényeges és általuk lényegesnek tekintett feltételeit és ügyleti akaratát.

5. KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

5.1. Megállapítják a felek, hogy Vevő jogi személy, önkormányzat, akinek képviselőjére a polgármester teljeskörűen jogosult. Eladók kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

5.2. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen ingatlan adásvételi előszerződés szerződési akaratukat annak megfelelően, teljeskörűen tartalmazza, további biztosítékot nem kértek és nem adnak. Jelen szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza, szerződő felek kifejezetten kijelentik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

5.3. Eladók igénye, hogy a visszamaradó terület a belterületbe vonást követően 20 %-os mértékben beépíthető legyen, figyelemmel a helyi építési szabályzat rendelkezéseire és a terület LKe-Sz-1-es övezeti besorolására. Vevő kijelenti, hogy eladók ezen igényét a helyi építési szabályzat Képviselő-Testület módosításkor figyelembe fogja venni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladók jogosultak az előszerződéstől elállni (és a végleges adásvételi szerződés megkötését megtagadni), ha a visszamaradó területnek az LKe-Sz-1-es övezeti besorolása és/vagy 20 %-os mértékű beépíthetőségre vonatkozó követelmény a végleges adásvételi szerződéskötés időpontjára nem teljesül. Eladók jelen bekezdésben foglalt okra alapított elállása esetén a foglaltót kötelesek a Vevő részére kamatmentesen visszaadni.

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

.....
Budakalász Város
Önkormányzata, Eladó
Dr. Göbl Richárd polgármester

.....
Dr. Viszlói Tamás
ügyvéd

6. VEGYES RENDELKEZÉSEK

6.1. A jelen szerződéssel kapcsolatos visszerthes vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli, Vevő aláírta a B400 Nav adatlapot. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatta Vevőt az ingatlan vagyonszerzéssel kapcsolatos hatályos illetéktörvényi rendelkezésekről.

6.2. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházással kapcsolatos valamennyi költség teljes egészében Vevőt terheli.

6.3. Budakalász Város Önkormányzata kötelezettséget vállal arra, hogy a belterületbe vonáshoz szükséges eljárást megindítja, a telekalakításhoz szükséges valamennyi nyilatkozatot kiadja és mindent megtesz annak végrehajtása érdekében teljeskörű költségviselés mellett.

6.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény, valamint az európai uniós jogi szabályozás (GDPR) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Az adásvételi előszerződést a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták, és kijelentik, hogy egy-egy eredeti aláírású adásvételi előszerződést átvettek.

Budakalász, 2022. hó napján

.....
 [Redacted]
 Eladó

.....
Budakalász Város Önkormányzata
 Vevő
 képv.: Dr. Göbl Richárd polgármester

.....
 [Redacted]
 Eladó

.....
 [Redacted]
 Eladó

.....
 [Redacted]
 Eladó

[Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

.....
 Budakalász Város
 Önkormányzata, Eladó
 Dr. Göbl Richárd polgármester

.....
 Dr. Viszlói Tamás
 ügyvéd