

# ELŐTERJESZTÉS

## **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2016. február 18-án**

**tartandó ülésére**

Az előterjesztés tárgya: A 2453/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának ingyenes átvétele a Magyar Államtól

Iktatószám: 2541/2016. Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Haraszi Katalin jogi ügyintéző  
Kispálné Salamon Éva vagyón-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

| <b>Bizottság</b>                            | <b>Hatáskör</b>                      |
|---|--------------------------------------|
| Gazdasági és településfejlesztési bizottság | SZMSZ I. sz. melléklet II/C 2. pont  |
| Pénzügyi és ellenőrzési bizottság           | SZMSZ I. sz. melléklet IV/C 19. pont |
|   |                                      |

**Meghívót és a határozatot kapja:**

**dr. Kovács Péter városi főépítész**

[5tervkft@gmail.com](mailto:5tervkft@gmail.com)

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Komló belterületi 2453/3 hrsz-ú (1. számú mellékleten megjelölt), jelenleg 4 hektár nagyságú ingatlan a TESCO Áruháztól délre, a Kossuth Lajos utcával és az Ipari úttal párhuzamosan futó vasúti sínpár ipari park felőli oldalán helyezkedik el. A telek korábban a Magyar Államvasutak Zrt. (MÁV Zrt.) tulajdonát képezte, de annak kihasználatlansága miatt 2012. évben tárgyalások kezdődtek nevezett ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának és ipari hasznosításának lehetőségeiről.

A hatályos jogi szabályozás nem tette lehetővé, hogy önkormányzatunk közvetlenül a MÁV Zrt-től szerezhesse meg az ingatlant, ezért azt előbb állami tulajdonba kellett adni. Az állami tulajdont kezelő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel és a MÁV Zrt-vel folytatott hosszas egyeztetések eredményeként az ingatlan 2015. júliusában a Magyar Állam tulajdonába került. Ezzel megnyílt az elvi lehetőség a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (Nvtv.) 13.§-a szerinti ingyenes tulajdonszerzésre.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérdéses földterületet nem lehet teljes egészében megszerezni, mert a vasút üzemeltetéséhez szükséges védőtávolság biztosítása érdekében az ingatlan teljes hosszában 5 méter szélességet le kell választani. A védőtávolság biztosítására 2014. februárjában a 2978/2 hrsz-ú ingatlannal közös határrendezési változási vázrajz készült, de a telekhatár-rendezést jelenleg több okból nem lehet végrehajtani.

Ezen okok a következők:

- A védőtávolság biztosításához szükséges 5 méteres sáv az önkormányzat rendezési terve szerint jelenleg „egyéb ipari gazdasági” övezetekben (Gi/K és Gi/R1) helyezkedik el, míg a 2478/2 hrszú ingatlan „kötőpályás közlekedési terület” (KöV) övezetben található. Telekhatár-rendezés csak azonos övezetbe tartozó ingatlanok között végezhető.
- A telekalakítási szabályok szerint új ingatlan kialakításához közútról történő megközelíthetőség biztosítása is feltétel. A rendezési terven szerepel közúti kapcsolat terve, de ennek megvalósításához a szomszédos telkekből szükséges lesz földrészletek cseréje, vásárlása, kisajátítása.
- A hosszan elnyúló és változó (jelenleg 11,5-60,7 méter közötti) szélességű telek szélessége a védőtávolság leválasztásával tovább csökken. A jelenlegi rendezési terv szerint az 1 hektárnál nagyobb telkek esetében megengedett legkisebb telek mélység és szélesség 100-100 méter.

Ipari tevékenységre történő hasznosítás érdekében tehát szükséges a rendezési tervet módosítani, és telekalakítási eljárást lefolytatni.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a telekalakítást követően megmaradó 3,5 hektáros terület Magyar Államtól történő ingyenes átvétele esetén önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlant 15 évig elidegenítési terhelési tilalom terhelné, ugyanakkor az Nvtv. alapján fejlesztési cél megvalósulása érdekében a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. egyedi döntéssel hozzájárulást adhat az ingatlan megterheléséhez és a megterhelés alapjául szolgáló támogatás vagy hitel visszafizetésének érdekében szükséges elidegenítéshez.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan megszerzéséhez és ipari hasznosításának előkészítéséhez szükséges eljárások költségigénye a következők szerint alakul:

- telekalakítás, telekhatár rendezése hozzávetőlegesen 200.000,- Ft,
- rendezési terv módosításának költsége hozzávetőlegesen 200.000,- Ft

A kialakuló telek megközelítést biztosító út kialakítását szolgáló területek megszerzésével merülhetnek fel további költségek, de az úthoz szükséges terület megszerzése a szomszédos telektulajdonosokkal folytatott egyeztetés alapján elvileg cserével is lehetséges lesz.

A telekalakítással kapcsolatban felmerülő telekalakítással és rendezési terv módosításával felmerülő legfeljebb 500.000,- Ft fedezetét az önkormányzat 2016. évi költségvetése terhére kell biztosítani.

Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület vitassa meg az előterjesztést és döntsön az ingatlan ingyenes megszerzéséhez és ipari hasznosításához szükséges eljárások megindításáról.

Az előterjesztést a Gazdasági és településfejlesztési bizottság és a Pénzügyi és ellenőrzési bizottság tárgyalja, javaslatukat a bizottságok elnökei szóban terjesztik a képviselő-testület elé.

### **Határozati javaslat:**

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Gazdasági és településfejlesztési bizottság és a Pénzügyi és ellenőrzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta komló belterületi 2453/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának ingyenes megszerzéséről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

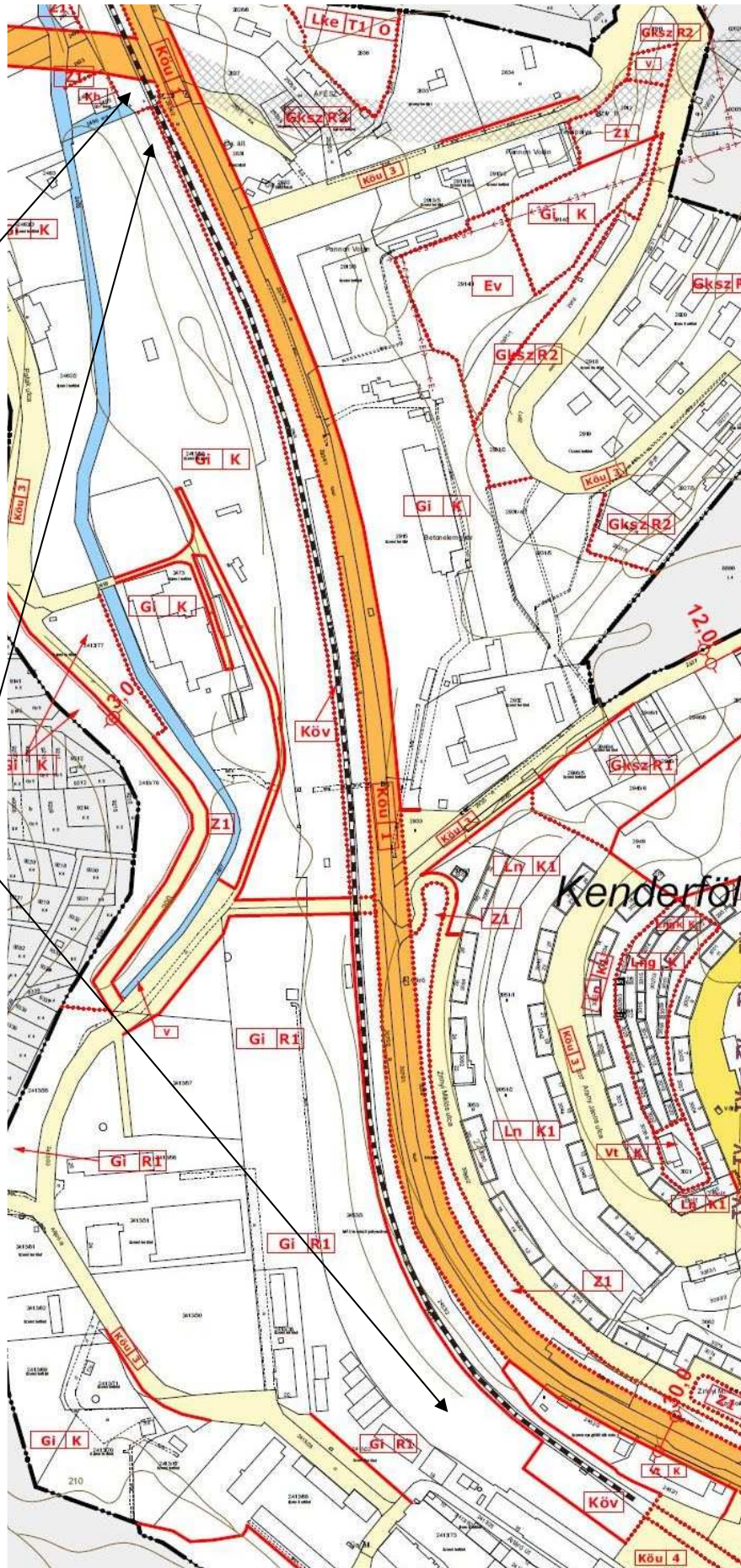
1. A képviselő-testület kezdeményezi a Komló belterületi 2453/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának Magyar Államtól történő ingyenes megszerzését. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a tulajdonszerzés ügyében szükséges eljárást kezdeményezze.
2. Felkéri a városi főépítést, hogy a megszerezni kívánt telek kialakítása és ipari hasznosíthatósága érdekében Komló Város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 28/2012. (XII15.) rendelet módosítását készítse elő.  
Felhatalmazza a polgármestert, hogy a rendezési terv módosítását követően a kialakítandó telek megközelíthetőségét biztosító út megszerzése érdekében csere megállapodást kössön a szomszédos telkek tulajdonosaival úgy, hogy e megállapodások hatályba léptető feltétele az állam telekátadásáról szóló kedvező döntése legyen.
3. Utasítja a jegyzőt, hogy a 2453/3 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülésének előkészítésével kapcsolatos telekalakítási és rendezési terv módosításához szükséges legfeljebb 500.000,- Ft forrásigényt a 2016. évi költségvetés összeállítása során szerepeltesse.

**Határidő:** 2016. február 29., illetve értelem szerint

**Felelős:** Polics József polgármester  
dr. Kovács Péter főépítész  
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

**Komló, 2016. február 3.**

**Polics József**  
**polgármester**



2478/2 hrsz

2453/3 hrsz