



VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLET

Településfejlesztési Bizottság

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a.,

Telefon: 06 23310-174/242,244, Fax: 06 23 310-135

E-mail: hivatal@batorbagy.hu www.batorbagy.hu,

Iktatószám: SZ-46/19/2015

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Bátorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága 2015. június 16. napján, 16 óra 14 perckor a Városházán megtartott rendes zárt üléséről.

Jelen vannak:

Kecskés László	bizottsági elnök
Balázs-hegedűs Zoltán	bizottság tagja
Cserei Zsolt	bizottság tagja
Sólyomvári Béla	bizottság tagja
Tálas-Tamássy Richárd	bizottság tagja
Szakadáti László	alpolgármester
Honvédné Üveges Ildikó	beruházási és vagyongazdálkodási osztályvezető
dr. Szabó Ferenc	aljegyző
dr. Locsmándi Zsófia	jegyzőkönyvvezető

1) Bátorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlan egy részének vételi ajánlatáról

dr. Szabó Ferenc: Több oka van annak, hogy újból felajánlják ezt az összeget az ingatlan tulajdonosának, egyrésztől nem szabályos, ha az ajánlatra csak szóban reagál a tulajdonos. Másrésztől, ha a szeretnék ennek az ingatlanrésznek a kisajátítását, dokumentálni kell, hogy a képviselő testület piaci áron tett vételi ajánlatot a tulajdonos felé, ezt az önkormányzatnak bizonyítani kell. A vételi ajánlat elutasítását követően lehet lefolytatni a kisajátítást, erre a kormányhivatalnak van hatásköre. A szóbeli elutasítás nem elég. Az értékbecslő szerint ennyi a piaci ár, az önkormányzat ezen tesz ajánlatot, erre hivatalosan az ingatlantulajdonosa reagál, eközben az önkormányzat a szabályozási tervben megjelöli, hogy erre a területre igényt tart, ezt követően pedig elindíthatja a kisajátítást. A kormányhivatal ezt az eljárást lefolytatja, a tulajdonos peres úton ez esetben csak azt az értéket vitathatja, amin a kisajátítás történt. Ha elindul a kisajátítás, az önkormányzat nem léphet vissza, ezért alaposan meg kell gondolni, hogy elindítja-e az önkormányzat az eljárást, és a HÉSZ tervezetében fogja-e jelezni, hogy erre a területre szüksége van-e vagy nem. Ha az önkormányzat feladja ezt a részt, a tulajdonos megszüntetheti vagy körbekerítheti ezt az utat, ilyen esetekben az önkormányzat birtokvédelmet kérhet, vagy esetlegesen elbirtoklási eljárást indíthat. A tulajdonjog erős jog, a tulajdonos a tulajdonát eladhatja, bekerítheti, rendelkezhet vele, és ahogy mondta az az út, ami az ingatlanon van, jogilag nem létezik. Akkor kellett volna leszabályozni az utat, amikor az kialakult, a közműveknek is szolgálmi jogot kellett volna kérnie. A tulajdonossal szemben, aki a maximumot akarja kihozni ebből, az önkormányzatnak az a célja, hogy piaci áron szerezze meg a területrészt. A zárt ülést azért javasolta, mert önkormányzati érdeksérelem merülhetett volna fel.

Sólyomvári Béla: Az árat nagyon alacsonynak találja, ez egy belterületi sportminősítésű ingatlan, pl. tenispályát lehet rá építeni, függetlenül attól, hogy korlátozottan használható, így is alacsonynak találja ezt az árat. Érzése szerint ez jóval többre fog az önkormányzatnak kerülni. Ha ezt lekerítenék, akkor a Forrást nem lehetne megközelíteni, egy híddal lehetne megközelíteni ezt a területet, kérdése, hogy valóban ennyire szüksége van az önkormányzatnak erre a területre, és ha igen akkor lehetne-e a területméretet csökkenteni, pl. a vízre csak szolgálmi jogot, a másik részre csak tulajdonjogot?

Honvédné Üveges Ildikó: Az előzményekről, amikor a tulajdonos beton cölöpökkel jelezte a telekhatárokat, a hatóságtól megkérdezték, hogy lekerítheti-e a telket a tulajdonos, akkor azt a választ kapták a hatóságtól, hogy polgárjogi igényt a hatóság nem dönt el. Hogy miért fontos, nagyon sok közmű jön onnan, szennyvíz, csapadékvíz, a Szarvas ugrás lakótelepről a víz és a csatorna, ezért szükséges lenne, ha a közművekkel és az úttal érintett rész az önkormányzat tulajdonába kerülne. Az ingatlanbecslő jelezte, hogy a beépítetlen közművekkel terhelt ingatlan értéke alacsony, de a azt is jelezte, hogy a kormányhivatal a kisajátítás során ezt az értéket meg fogja emelni, de messze nem arra az árra, amit a tulajdonos megjelölt.

dr. Szabó Ferenc: A gyakorlatban találkozott már ilyen esetekkel, pl. sorompóval zárják le az utat, vagy nem adnak kulcsot. Továbbra is az egyik legfontosabb tényező, hogy jogilag ez nem is út, ezért fontos az ingatlanrész megszerzése. Megegyeztet az osztályvezető asszony által elmondottakat, a bíróság nem fogja a sokszorosítást megítélni ennek az összegnek, talán a 2-3 szorosát, arra hivatkozással, hogy az ingatlan tulajdonos nem akarja eladni az ingatlant, ezért a piaci ár feletti értéket határoz meg a bíróság, és annak kompenzálása miatt is, hogy ez az utolsó és visszafordíthatatlan eszköz az ingatlan megszerzésére. Ha az önkormányzat betartja az eljárási szabályokat, akkor csak az ár lehet kérdéses.

Szakadati László: Véleménye szerint nagyon kell ez a területre, hisz erre van alapozva a körforgalom ideje alatt a forgalomelterelés is, egyébként a tulajdonos kb. 5000 Ft-os árat adott meg, durván az ötszörösét. Fölötte a saját területeik vannak, ezért is fontos ez a terület és az érkező csapadékvíz, amiről már többször beszéltek, az is indokolja a megszerzését. Mondják ki, hogy ennek a területre a tulajdonos általi megvásárlása spekulatív céllal történt. Azt kell megfontolni, hogy harcolnak-e vagy nem, egyébként szerinte is gyanúsán alacsony az értékbecslő által adott érték.

Sólyomvári Béla: Meggyőzték arról, hogy meg kell szerezni az ingatlanrészt. A probléma a körforgalom építése, elvileg a tulajdonos megtilthatja az út használatát, és akkor bajban vannak. Kérdése, hogy most megtiltotta-e? És ha nagyon kell nekik ez a rész, nem biztos, hogy épp most kellene a kisajátítást elindítaniuk. Most ezt a kérdést nem feszegetné, a kisajátítást fél év múlva is el lehet indítani.

Honvédné Üveges Ildikó: Egy biztos a forgalomterelés ezen a területen kell, átmenjen, az elfogadott útvonal ezen a területen megy át. A forgalomterelés egy-két héten belül realizálódni fog.

Kecskés László: Csak emlékeztetne, hogy amikor épp tárgyalásban voltak cseretelek kapcsán a tulajdonossal, állította le a tulajdonos az oszlopokat.

dr. Szabó Ferenc: A vételi ajánlat megtétele nem a kisajátítás első lépése, az csak az előfeltétele. Dokumentálnia kell az önkormányzatnak, hogy a kisajátítás előtt ajánlatot tett a tulajdonosnak és többszöri tárgyalás ellenére sem sikerült megvenni a területet. A kisajátítás feltétele továbbá a közérdekű cél bizonyítása, ezt egyszerűbb bizonyítani, hisz az út céljára lejegyzés közérdekből történik, végül, ahogy említett a rendezési tervben is jelölni kell, hogy erre a területre igényt tart az önkormányzat, ez is jó pár hónap. Mindezeket egybevetve majdnem egy év mire a kisajátítás elindulhat. Ekkor a kormányhivatalhoz az önkormányzat bead egy kérelmet a kisajátítás lefolytatására, az előbb említett dokumentációval tudja bizonyítani, hogy az ingatlanrész megvételére kísérletet tett. Majd megindul a kisajátítási eljárás, a kormányhivatal feltétezzhetően több szakértőt is kirendel, ha a döntésével a tulajdonos nem érte egyet, azt bíróságon megtámadhatja, és abban az eljárásban is feltétezzhetően újabb értékbecslői véleményt fog kérni a bíróság, szóval hosszadalmas a kisajátítási eljárás. Óvatosan kell kezelni ezt az eljárást, mert magántulajdonhoz nyúl hozzá az önkormányzat ezért fontos, hogy az előkészítés és a teljes folyamat is szabályosan folyjon.

Kecskés László: Attól tart, ha nem jutnak megállapodásra, a tulajdonos meg fogja akadályozni a forgalomterelést.

Balázs Hegedűs Zoltán: Egyetért az elnök úrral, a másik, hogy a Kutya hegyen 4000 Ft/m²-en mennek el a telkek, az 1070 Ft tényleg rendkívül alacsony, ebbe a per is bele van kódolva. Javasolja, hogy adjanak egy értékelhető ajánlatot, 4000 Ft/m²- es ajánlatot, úgysem fogja ezt elfogadni, és a látszatát se keltsék annak, hogy ki akarják sajátítani a területet. Mert ha meg is tudnak egyezni ilyen áron, egy pereskedés után is, a kisajátítás végére ugyanígy lesznek, miközben a kisajátítás ideje alatt

lezárhatja ezt a területet, tehát amíg tart az eljárás, 4 évig nélkülözniük kell ez az utat. Ez elég nagy kockázat. Próbáljanak meg alkudni, és időt húzni, irritálóan alacsony a 1070 Ft/m².

dr. Szabó Ferenc: Ha az értékbecslő által adott értéknek a négyszeresét ajánlja az önkormányzat az nagyon támadható, őva intene ettől.

Sólyomvári Béla: Emlékeztetne, hogy a korábbi, az iskola vásárlására vonatkozó, tárgyalások során a tulajdonos által adott ajánlatok voltak a legmagasabbak, miközben azt hangoztatta, hogy Biatorbágy érdekeit tartja szem előtt, lényeg, hogy semmilyen jóindulatot ne várjanak a tulajdonostól. Csak megemlíti, hogy a Szarvas ugrás után is az összes magánút, erre is ki kell, terjedjen a megállapodás.

Szakadáti László: A megegyezést már elszalajtották, a tulajdonos erre készül évek óta, minden jogását erre használja, ezért most csak az ideiglenes átjutásra koncentrálnak és felejtsek el ezt a telket egy darabig, mert fogja magát és kihúz két betonoszlop közé egy drótkerítést. Amiben viszont biztos, hogy a tulajdonos nem akar háborút a településsel. Mivel az önkormányzatot köti az értékbecslést, javasolja új értékbecslő felkérését, az önkormányzat számára fontos célok figyelembevételével, javasolja továbbá, hogy amíg az új értékbecslés lefut, ne menjen tovább a testületi ülésre.

Honvédné Üveges Ildikó: Mivel az értékbecslés 2014. év eleji, javasolja, hogy aktualizálásra hivatkozással kérjenek új értékbecslést.

Kecskés László: További hozzászólás nem volt a vitát lezárta és Szakadáti László valamint Honvédné Üveges Ildikó javaslatait együtt tette fel szavazásra.

Szavazás:

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
80/2015. (VI. 16.) határozata**

Biatorbágy 8800/3 hrszú ingatlan egy részének vételi ajánlatáról

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlan egy részének vételi ajánlatáról szóló előterjesztést, felkéri a hivatalt egy új aktualizált - az önkormányzat számára fontos célok figyelembevételével - értékbecslés bekérésre. A napirendet nem javasolja a júniusi testületi ülésen tárgyalni.

Kecskés László: 17 óra 10 perckor nyílt ülést rendelt.

17 óra 14 perckor folytatódott a zárt ülés

2) Pest Megyei kitüntetések

Szakadáti László: A „Pest Megye Önkormányzatának Építészeti Nívódíja”-ra Tamás Gábor főépítész javasolja.

Kecskés László: További hozzászólás nem volt, a vitát lezárta és Szakadáti László javaslatát tette fel szavazásra.

Szavazás:

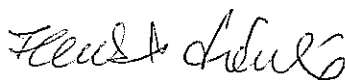
A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
82/2015. (VI. 16.) határozata**

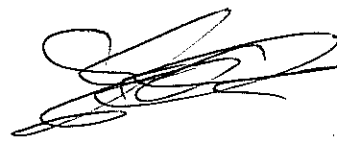
Pest Megyei kitüntetések

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Pest Megyei kitüntetésekről szóló előterjesztést és a „Pest Megye Önkormányzatának Építészeti Nívódíj”-ra Tamás Gábor főépítészt javasolja.

További hozzászólás nem volt, a bizottság elnöke 17 óra 18 perckor az ülést berekesztette.


Kecskés László
bizottsági elnök




Sólyomvári Béla
bizottsági tag