

KIEGÉSZÍTÉS
Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. április 28-ai ülésére
a „Felső-telepi kiskertek megvásárlásának aktuális helyzetképe” című napirendi ponthoz

Tárgy: Felső-telepi kiskertek megvásárlásának aktuális helyzetképe

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Bartalus László beruházási és településüzemeltetési osztályvezető
Óváriné Szeglet Erzsébet vagyonhasznosítási ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2015. januári ülésen tájékoztattam a Képviselő-testületet arról, hogy a Felső-telepi kertek ipari célú hasznosítása érdekében folytatjuk az ingatlanok (kiskertek) megvásárlását az igazságügyi szakértői értébecslésben meghatározott vételárért. Az egyes kiskertek megvásárlását aktuális, egyedi előterjesztések keretében, a városi költségvetés „ingatlanvásárlások” során jóváhagyott előirányzata terhére hagyta jóvá a tisztelt Képviselő-testület.

Ezen előterjesztésemhez a 0269/15, 0272/2, 0273/6, 0273/7, 0273/10, 0276/16 hrsz.-ú ingatlanokra, az 1-4. melléklet szerinti tartalommal adás-vételi szerződéseket kötöttem, melynek jóváhagyását kérem! Ezen ingatlanvásárlás jóváhagyása (illetve az aszerinti pénzügyi teljesítés figyelembe vételével) a tárgyévi adásvételek a már fentebb megjelölt előirányzat mindösszesen 6.538.000 Ft. igénybevételét eredményezik.

A 2015. márciusi ülésen előzetesen arról tájékoztattam a Képviselő-testületet, hogy a Felső-telepi kertek ipari célú hasznosítása érdekében folytatott ingatlan vásárlások jelenlegi állásáról összefoglaló anyagot készítették.

Az összefoglalás előtt szükségesnek tartom bemutatni a Felső-telep ipari célú hasznosítását alátámasztó jogszabályi-, illetve döntési hátteret:

- Önkormányzatunk a 94/2009. (IX.29.) Kt. határozattal elfogadott tervezési program alapján kezdte meg a településrendezési terv módosítására vonatkozó munkát, melynek részét képezte a Felső-telepi kertek ipari célú hasznosítása is.
- A szükséges egyeztetési, véleményezési eljárásokat, valamint az állami főépítész záró véleményét követően a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra a településrendezési terv módosítása.
/A rendelet a Felső-telep területét két elkülönült szabályozási egységben kezeli. A Ny-i terület Gip₁₆, a K-i terület Gip₇ övezeti jelű, mely alapján a szabályozás az utóbbi területen teszi lehetővé nagyobb területek kialakítását, ezzel együtt a beépítési % és a legnagyobb építménymagasság magasabb értéken történő megjelölésével. A területet K-Ny-i irányban átszeli a K-i elkerülő út is, amely a Táncsics Mihály útba torkollik. /
- Önkormányzatunk a Felső-telep vonatkozásában az alábbi határozatokat hozta meg:
 - 120/2012. (VI.6.) Kt. határozattal egyetértett a Felső telei kertek I., II., III. ütemére vonatkozó értékesítésre irányuló felmérés készítésével.
 - 201/2012. (X.30.) Kt. határozatban felkérte az Oroszlányi Szolgáltató Zrt.-t a személyes megkeresések lefolytatására, illetve javaslatlételre a piaci értékek becslése vonatkozásában.
 - 250/2012. (XII.19.) megbízta az Oroszlányi Szolgáltató Zrt.-t az előkészítő munkák elvégzésével.
 - 149/2013. (VIII.27.) Kt. határozatában, 167/2013. (IX.10.) Kt. határozatában, 217/2013. (X.29.) Kt. határozatában, és 255/2013. (XII.17.) Kt. határozatában jóváhagyta az adás-vételi előszerződéseket (13 db), illetve egyetértett az ingatlanok termőföldből történő kivonásával.
 - 199/2013. (X.29.) Kt. határozatában egyetértett az igazságügyi szakértői értébecslés elkészítésével, továbbá felkérte az Oroszlányi Szolgáltató Zrt.-t a tárgyalások lefolytatására.
 - 246/2013. (XII.17.) Kt. határozattal elfogadott megbízást adott az Oroszlányi Szolgáltató Zrt.-nek a Felső-telepi kertek adás-vételének előkészítésére.
 - 86/2014. (IV.29.) Kt. határozatában egyetértett azzal, hogy az igazságügyi szakértői értébecslés készítését ki kell terjeszteni az előszerződéssel érintett ingatlanokra is, továbbá az ingatlanok megvásárlását 2015. évi költségvetésében tervezi.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az adás-vételi előszerződések esetében kezdeményezett termőföldből történő kivonást a földhivatal elutasította, mivel megállapította, hogy az ingatlanokon jelenleg konkrét cél, konkrét beruházás nem valósul meg. Nem volt elegendő a településrendezési tervvel megegyező, az önkormányzatunk célja szerinti ipari célú felhasználás tervezése.

Ezt követően kezdődött meg az adás-vételi szerződések megkötése a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2007. évi CXXIX törvény 11. § szerint, mivel a föld fekvése szerinti települési önkormányzat a termőföldek tulajdonjogát településfejlesztési célra megszerezheti (az adás-vételi szerződések kifüggesztésére ebben az esetben nincs szükség).

A Felső-telepi kertek ipari célú hasznosítása érdekében folytatott ingatlan vásárlásokról szóló összefoglaló térképen történő megjelenítését ezen előterjesztésem 5. melléklete tartalmazza.

Összefoglalóan előadom, hogy

- Önkormányzatunk tulajdonába 2015. január 1-én 30 db (vízfolyás, patak, út, illetve drótkötélpálya megnevezési ingatlanokon kívül) ingatlan állt, ezek területe mindösszesen 28.088 m².
- 2015. április 30-áig (az előterjesztés tárgyát képező ingatlanokkal együtt) 14 db ingatlanra kötöttünk szerződést, ezek területe mindösszesen 14.912 m², vételára 6.538.000 Ft.
- előszerződéssel biztosított további 11 ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzési lehetőségünk, ezek területe mindösszesen 9.727 m², vételáruk várhatóan 4.365.000 Ft összegben terheli költségvetésünket.

Jelenleg legfontosabb feladatunk az előszerződéssel biztosított, illetve az esetleges értékesítési szándék szerinti jelentkezőknek megfelelő adás-vételi szerződések megkötése.

E körben jelenleg 1 db ingatlan esetében, az oroszlanói 0269/53 hrsz.-ú ingatlan 560/1285-ös része megvásárlása szerződéskötés alatti, mindösszesen 221.821 Ft értékben (elképzelt, hogy a szerződéskötésre irányuló jogi eljárás lefolytathatósága esetén a testületi ülésen ezen előterjesztés kiegészítéseként már e szerződések jóváhagyását is kérni fogom).

Az a fenti tájékoztatásom, illetve a szerződéskötések ismertetet üteme és a rendelkezésre álló források ismerete szerint úgy vélem nyilvánvaló, hogy érdemben nem folytathatóak a jelenlegi ütemben az ingatlanok vásárlásai. Ezeknek elsősorban pénzügyi természetű akadálya van, hiszen a már felsorolt, valamilyen módon a tulajdonszerzésünkre irányuló eljárásba vont kerteken túl -a teljesség igénye esetén- további 147 db kiskert megvásárlására kellene sort keríteniünk.

Itt kívánok arra is kitérni, hogy a hivatkozott rendezési terv módosítással az ipari célú területfelhasználási körbe vont, jellemzően szántó megnevezésű, nagyobb területű ingatlanok (ezek összes területe mintegy 144.144 m²) megvásárlására jelenleg nincs mód. Ezen ingatlanok vonatkozásában szükségesnek tartom, hogy a tulajdonosok felé olyan ajánlat készüljön, mely a területek szabályozási tervi célú igénybevételét kölcsönösen előnyös feltételekkel Önkormányzatunknak az ingatlanok kifizetését és hasznosítását megfelelő ipari beruházó jelentkezője esetén egyfajta automatizmussal (vételi jog) engedélyezi. Ebben z esetben a vételi jog alapítása feltételeiről, esetleges költségeiről szükséges a tulajdonosokkal egyeztetnem, ezért ilyen tárgyalások lefolytatására felhatalmazásukat kérem!

Ezen előterjesztésemben nem részletezem az Felső-telepi ipari területek tényleges kifizethetősége érdekében a - területek tulajdonjoga megszerzését követően esedékes - feladatainkat. Azt mindenesetre jelzem, hogy a terület ingatlan-nyilvántartási rendezése, egyáltalán kitakarítása és tereprendezése, mezőgazdasági művelésből való kivonás, közműbiztosítás előkészületei, megvalósítása tízmilliós nagyságrendű, nyilvánvalóan a költségvetést terhelő feladat, melynek elvégzésére elképzelésem szerint az egységet képező területrészek vonatkozásában már ez évben is forrást szükséges biztosítani.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását, és a jelen előterjesztés kiegészítés határozati javaslatának elfogadását!

Oroszlány, 2015. április 24.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (...) Kt. határozata
a Felső-telepi kertekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Jóváhagyja az előterjesztés 1-4. mellékletek szerinti adás-vételi szerződést.
2. Elfogadja a Felső-telepi kiskertek megvásárlásának aktuális helyzetképéről szóló beszámolót.
3. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a Felső-telepi ingatlanok kiajánlása és hasznosítása érdekében vételi jog alapítása feltételeiről a tulajdonosokkal egyeztető tárgyalásokat folytasson le, ezek eredményessége esetén a velük kötött szerződést jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület felé.

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	azonnal
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Lazók Zoltán polgármester