

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **a Pilisszentlászló 021 hrsz alatti „kivett közút” szélesítése miatti útlejegyzésről**

(Készült: a Képviselő-testület 2023. május 5-i rendkívüli ülésére)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

#### **Vezetői összefoglaló:**

A Képviselő-testület a 2023. április 25-i rendkívüli ülésén döntött Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek módosításáról, amelynek keretében a Béke utca (96 hrsz) és annak folytatása a 021 hrsz. kivett közút szabályozási szélességének növelése megtörtént. Az útfejlesztés érdekében értékbecslésen alapuló útlejegyzést megelőző adásvételi ajánlat teendő. Amennyiben az ingatlanok tulajdonosai nem fogadják el a vételi ajánlatot, az önkormányzatnak a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál kell kezdeményeznie az útlejegyzési eljárás megindítását.

#### **Pénzügyi kihatás:**

Az útszélesítéssel érintett 1.130 m<sup>2</sup> terület megvásárlása esetén 497.775 forint vételár kiadás, amely a TOP-PLUSZ Élhető Települések pályázati támogatásból finanszírozható.

Amennyiben a vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, útlejegyzési eljárás indítandó, melyben ettől eltérő (igazságügyi értékbecsló által meghatározott) kártalanítási összeg is megállapításra kerülhet + eljárási költségek.

#### **Részletes kifejtés:**

A 022/33, 022/34, 022/35, 022/36, 022/37, 022/39, 033/40, 022/41, 022/42 és 022/44 hrsz-ú ingatlanokat az elfogadott szabályozási terv alapján útlejegyzés terheli a 021 hrsz. út 15 méterre történő szélesítése kapcsán. Az út céljára történő igénybevétel az előzetes számítások alapján 1.130 m<sup>2</sup>, amely azonban a jelenleg elkészítés alatt álló telekalakítási vázrajz alapján minimálisan módosulhat.

#### **Jogszabályi környezet:**

Az útlejegyzésről az Étv az alábbiak szerint rendelkezik

„27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.”

A kisajátítás előtt kisajátítást megelőző adásvételi ajánlatot lehet tenni.”

Ptk. szerint aki szerződés megkötésére irányuló szándékát egyértelműen kifejező és a lényeges kérdésekre kiterjedő jognyilatkozatot tesz, nyilatkozatához kötve marad. Az ajánlattevő kötöttségének idejét meghatározhatja. Az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat hatályossá válásával veszi kezdetét.

#### **Útlejegyzés**

Az ingatlanok részleges kisajátítását megelőző útlejegyzés adásvételi ajánlatához Szenei Ferenc készített ingatlan értékbecslési szakvéleményt. Az útlejegyzések értékének meghatározásakor 668 Ft/m<sup>2</sup> becsült fajlagos értéket vett figyelembe. Az útlejegyzéssel terhelt ingatlanoknál nem készült értékelhető kerítés, és egyéb létesítmény sem az útlejegyzések területén, ezért kizárólag a földterület értékét kellett figyelembe venni. Mivel közvetlenül egymás mellett, azonos övezetben lévő, közel azonos jellemzőkkel bíró ingatlanokról van szó, ezért azonos fajlagos értéket határozott meg valamennyi ingatlanra vonatkozóan. Az útlejegyzések kisajátítási kártalanítási értékének számításakor figyelembe vette, hogy a megvalósuló útrendezés valamelyest növeli az ingatlanok értékét is. A szóban forgó ingatlanok jelenleg is jól megközelíthetőek, a belterület határa mellett fekszenek. Burkolt út is a belterület határáig épült ki, azt követően jól járható földút halad a vizsgált ingatlanok

előtt. Az útéptéssel azonban mindenképpen rendezettebb lesz az ingatlanok környezete, ezért 1 % értéknövekedéssel számolt. Az útlejegyzéssel csökkentett területek méretét és értékét is meghatározta, az erre vonatkozó törvényi előírásnak megfelelően.

022/33 – 022/44 hrsz-ú ingatlanok útlejegyzéseinek kisajátítási kártalanítási értéke							
Hrsz.	Terület	Útlejegyzés területe	Fennmaradó terület	Útlejegyzés értéke	Fennmaradó terület értéke	Értéknövekedés	Értéknövekedéssel csökkentett útlejegyzés értéke
022/33	4.953 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	4.817 m <sup>2</sup>	90.848 Ft	3.217.756 Ft	32.178 Ft	<b>58.670 Ft</b>
022/34	5.186 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	5.038 m <sup>2</sup>	98.864 Ft	3.365.384 Ft	33.654 Ft	<b>65.210 Ft</b>
022/35	5.025 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	4.879 m <sup>2</sup>	97.528 Ft	3.259.172 Ft	32.592 Ft	<b>64.936 Ft</b>
022/36	4.827 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	4.681 m <sup>2</sup>	97.528 Ft	3.126.908 Ft	31.269 Ft	<b>66.259 Ft</b>
022/37	2.593 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	2.508 m <sup>2</sup>	56.780 Ft	1.675.344 Ft	16.753 Ft	<b>40.027 Ft</b>
022/39	2.812 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	2.730 m <sup>2</sup>	54.776 Ft	1.823.640 Ft	18.236 Ft	<b>36.540 Ft</b>
022/40	5.136 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	4.998 m <sup>2</sup>	92.184 Ft	3.338.664 Ft	33.387 Ft	<b>58.797 Ft</b>
022/41	2.512 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2.446 m <sup>2</sup>	44.088 Ft	1.633.928 Ft	16.339 Ft	<b>27.749 Ft</b>
022/42	2.056 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	2.002 m <sup>2</sup>	36.072 Ft	1.337.336 Ft	13.373 Ft	<b>22.699 Ft</b>
022/44	4.513 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	4.384 m <sup>2</sup>	86.172 Ft	2.928.512 Ft	29.285 Ft	<b>56.887 Ft</b>
<b>Össz.</b>	<b>39.613 m<sup>2</sup></b>	<b>1.130 m<sup>2</sup></b>	<b>38.483 m<sup>2</sup></b>	<b>754.840 Ft</b>		<b>257.066 Ft</b>	<b>497.774 Ft</b>

Igénybevételi szándék esetén az útlejegyzési eljárás megindítását kell kezdeményezni, melyre megfelelő alapot ad a szabályozási terv.

Az Képviselő-testületnek döntenie szükséges

- az igénybevételi szándékról
- esetleges ajándékozási lehetőség felajánlásáról az ingatlantulajdonosok részére,
- az önkormányzat rész tulajdonában lévő ingatlanok esetén megosztási vázrajz alapján telekalakítási megállapodás megkötéséről, valamint
- útlejegyzést megelőző adásvételi ajánlattétel tartalmáról: vételár, fizetési feltételek

**Amennyiben az ingatlanok tulajdonosai nem fogadják el a vételi ajánlatot, az önkormányzatnak a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál kell kezdeményeznie az útlejegyzési eljárás megindítását.**

*Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el!*

### **Határozati javaslat I.**

Pilisszentlászló Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a sportpálya környékének fejlesztése érdekében szükségesnek tartja a 021 hrsz. alatti „kivett közút” megnevezésű kiszolgáló út szélesítésével érintett ingatlanok területéből az út kialakításához szükséges terület útlejegyzés címén történő igénybe vételét,
2. megállapítja, hogy az útszélesítéssel érintett ingatlanok közül a 022/39 hrsz-ú ingatlan 2/4 tulajdoni hányadban, a 022/44 hrsz-ú ingatlan 850/4513 tulajdoni hányadban Pilisszentlászló Község Önkormányzat tulajdonában áll,
3. felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok esetén az útlejegyzéssel érintett területre vonatkozóan az ingatlan tulajdonosok által elfogadott megosztási vázrajz alapján telekalakítási megállapodást kössön az alábbiak szerint:
  - a 022/39 hrsz-ú ingatlan esetén az útszélesítéshez szükséges 82 m<sup>2</sup>,
  - a 022/44 hrsz-ú ingatlan esetén 129 m<sup>2</sup>területet érintően az önkormányzat tulajdoni hányadának csökkentésével, amit út céljára biztosít.
4. amennyiben a telekalakítási megállapodás nem jön létre, felhatalmazza a Polgármestert az ajándékozási szerződés megkötésére az útszélesítéssel érintett 022/39 és 022/44 hrsz.-ú ingatlanok azon tulajdonosaival, akik ilyen jogcímen szeretnék a tulajdoni hányadukat az önkormányzat rendelkezésére bocsátani,
5. elfogadja a Szenei Ferenc ingatlanbecslő által készített értékbecslés szerinti kisajátítási kártalanítási értéket az alábbiak szerint:

Hrsz.	Útlejegyzés területe	Értéknövekedéssel csökkentett útlejegyzés értéke kerekítve
022/39	82 m <sup>2</sup>	<b>36.540 Ft</b>
022/44	129 m <sup>2</sup>	<b>56.890 Ft</b>
<b>Össz.</b>	<b>211 m<sup>2</sup></b>	<b>93.430 Ft</b>

6. felkéri a Polgármestert, hogy az útszélesítéssel érintett ingatlanok azon tulajdonosainak akik nem kívánnak ajándékozási szerződést kötni az önkormányzattal az 5. pontban szereplő értéken útlejegyzést megelőző vételi ajánlatot tegyen – a telekalakítási vázrajz adatai alapján a határozat 5. pontjában meghatározott terméktől (esetlegesen) eltérő, de a szabályozási tervnek megfelelő tartalommal –, a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belüli fizetési kötelezettség vállalásával,
7. a vételi ajánlathoz, illetve az útlejegyzési eljárás megindításához szükséges pénzügyi fedezet a TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00089 azonosítószámú projekt keretében rendelkezésre áll,
8. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges telekalakítási adásvételi szerződés megkötésére, az útlejegyzési eljárás megindítására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. július 31.

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Aljegyző

### **Határozati javaslat II.**

Pilisszentlászló Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a sportpálya környékének fejlesztése érdekében szükségesnek tartja a 021 hrsz. alatti „kivett közút” megnevezésű kiszolgáló út szélesítésével érintett ingatlanok területéből az út kialakításához szükséges terület útlejegyzés címén történő igénybe vételét,
2. felhatalmazza a Polgármestert az ajándékozási szerződés megkötésére az útszélesítéssel érintett 022/33, 022/34, 022/35, 022/36, 022/37, 033/40, 022/41 és 022/42 hrsz.-ú ingatlanok azon tulajdonosaival, akik ilyen jogcímen szeretnék a tulajdoni hányadukat az önkormányzat rendelkezésére bocsátani,
3. elfogadja a Szenei Ferenc ingatlanbecslő által készített értékbecslés szerinti kisajátítási kártalanítási értéket az alábbiak szerint:

Hrsz.	Útlejegyzés területe	Értéknövekedéssel csökkentett útlejegyzés értéke kerekítve
022/33	136 m <sup>2</sup>	<b>58.670 Ft</b>

022/34	148 m <sup>2</sup>	65.210 Ft
022/35	146 m <sup>2</sup>	64.940 Ft
022/36	146 m <sup>2</sup>	66.260 Ft
022/37	85 m <sup>2</sup>	40.030 Ft
022/40	138 m <sup>2</sup>	58.800 Ft
022/41	66 m <sup>2</sup>	27.750 Ft
022/42	54 m <sup>2</sup>	22.700 Ft
<b>Össz.</b>	<b>919 m<sup>2</sup></b>	<b>404.360 Ft</b>

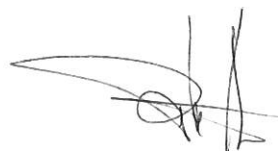
4. felkéri a Polgármestert, hogy az útszélesítéssel érintett ingatlanok azon tulajdonosainak akik nem kívánnak ajándékozási szerződést kötni az önkormányzattal a 3. pontban szereplő értéken útlejegyzést megelőző vételi ajánlatot tegyen – a telekalakítási vázrajz adatai alapján a határozat 3. pontjában meghatározott térmértéktől (esetlegesen) eltérő, de a szabályozási tervnek megfelelő tartalommal –, a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belüli fizetési kötelezettség vállalásával,
5. a vételi ajánlathoz, illetve az útlejegyzési eljárás megindításához szükséges pénzügyi fedezet a TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00089 azonosítószerű projekt keretében rendelkezésre áll,
6. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges telekalakítási adásvételi szerződés megkötésére, az útlejegyzési eljárás megindítására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. július 31.

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Aljegyző

Szentendre, 2023. május 4.



**Tóth Attila**  
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.  
Szentendre, 2023. május 4.



**dr. Schramm Gábor**  
jegyző

A vételi ajánlathoz, illetve az útlejegyzési eljárás megindításához szükséges pénzügyi fedezet a TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00089 azonosítószerű projekt keretében rendelkezésre áll.  
Szentendre, 2023. május 4.

**Novák Andrea**  
Pénzügyi Iroda vezetője

**Előkészítette:**



**dr. Báthi Enikő**  
aljegyző