



# Ócsa Város Jegyzője

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.  
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polghiv@ocsa.hu

## ELŐTERJESZTÉS

*A Sportpálya mögött húzódó vízelvezető árok önkormányzat általi kisajátítása ügyében földmérő megbízásáról elnevezésű napirendhez*

### Tisztelt Képviselő-testület!

A t. Képviselő-testület a 187/2021. (IX. 29.) számú ÖK. határozatával úgy döntött, hogy az Ócsa, Falu Tamás utca és a TESCO ingatlana között húzódó csapadékvíz elvezető csatorna vonatkozásában kisajátítást kezdeményez az érintett ingatlanok tulajdonosaival szemben annak tulajdonjogának megszerzése érdekében.

A kisajátítási eljárás lefolytatásával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom a t. Képviselő-testületet.

**Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.**

A Kstv. 3.§ (1) bekezdés d.) pontja szerint akkor van helye kisajátítási eljárásnak, ha **a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.** Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóságnak a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie.

Közösségi előnyök: A vízelvezető árok tisztítása és karbantartása a magántulajdonban lévő ingatlanokon nem lehetséges, vagy csak nehezen megoldható, a csapadék elvezetése pedig önkormányzati feladat.

Annak vizsgálata, hogy milyen közérdekű célra való hivatkozással lehet kisajátítási eljárást kezdeményezni. A Kstv. 3.§ megvizsgálása után álláspontom szerint az I) pontra való hivatkozással indítható a kisajátítási eljárás.

- a) honvédelem;
- b) nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- c) terület- és településrendezés;
- d) kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezése;
- e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése;
- f) energiatermelés;
- g) energiaellátás;
- h) bányászat;
- i) elektronikus hírközlési szolgáltatás;
- j) kulturális örökségvédelem;
- k) természetvédelem;
- l) vízgazdálkodás;**

- m) fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés;
- n) építésiügyi korlátozások felszámolása;
- o) az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése.

Vízgazdálkodás: vízkár elhárítás, felszíni és felszín alatti vízkészletek tovább vezetésére szolgáló létesítmények megvalósítása.

A kisajátítási eljárás keretében **minden ingatlan tulajdonosát kártalanítás illeti meg.** A Kstv. 9. § (1) bekezdésére figyelemmel az ingatlan tulajdonosát teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - **teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.** A megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

*A kártalanítás összegének megállapítása során*

- a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,
- b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A kártalanítás pénzben történik. A kártalanítás megfizetésére - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a kisajátítással tulajdont szerző kisajátítást kérő állam, illetve helyi önkormányzat, a kisajátítást kérő harmadik személy köteles. **A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni, a kifizetés a kártalanításra jogosult számláját vezető pénzügyintézet útján történik.**

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint az önkormányzatnak meg kell kísérelnie megegyezésre jutni a tulajdonosokkal. **A törvény a Kormányhivatal előtti eljárás megindításához feltételként írja elő azt, hogy az önkormányzat igazolja, hogy az egyeztetés megtörtént, és az nem vezetett eredményre.**

Előzetes feltételként írja elő tehát a jogszabály, hogy az önkormányzat a szakértői vélemény alapján megállapított vételár figyelembevételével **vételi ajánlatot küldjön az ingatlan tulajdonosainak.** Abban az esetben, ha a tulajdonos a vételi ajánlatot elfogadja, akkor egy **kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés** megkötésére kerül sor a felek között. Így az eljárás az adásvétellel, a vételár kifizetésével, a birtokba adással és az önkormányzat ingatlan-nyilvántartási tulajdonjogának bejegyzésével véget is ér.

Amennyiben a tulajdonos az önkormányzat által közölt vételáron nem hajlandó eladni az ingatlant, akkor az önkormányzat a Kormányhivatalhoz kell, hogy forduljon. A Kormányhivaltól kell kérni, hogy az ingatlan tulajdonjogát hatósági eljárás keretében adja az önkormányzat tulajdonába, a megfelelő mértékű, a hatóság által szakértővel megállapított ellenérték fejében. Ezen eljárás megindításához az önkormányzatnak igazolni kell, hogy valóban a törvény által meghatározott közérdekből indította az eljárást, igazolnia kell továbbá, hogy az adásvétel megghiúsult, továbbá, hogy a kártalanítás ellenértéke rendelkezésre áll.

Annak érdekében, hogy nulladik lépésként az érintett ingatlanok tulajdonosait vételi ajánlattal megkereshessük, mindenekelőtt el kell készíttetni a kisajátítási változási vázrajzot a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel. A kisajátítási terv készítésével kapcsolatos földmérési munka csak a kisajátítást kérő írásbeli megbízása alapján és a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló jogszabályok rendelkezése szerint földmérésre jogosult (a továbbiakban: földmérő) által végezhető.

**Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást eredményező kisajátítás esetén a kisajátítási terv elemei a következők:**

- a) kisajátítási változási vázrajz (a továbbiakban: kisajátítási vázrajz) és a hozzá tartozó területkimutatás,
- b) *abban az esetben*, ha a kisajátítási cél megvalósítása több ingatlant érint - a kisajátítási átnézeti térkép, és
- c) a kisajátítással érintett ingatlannal kapcsolatban az alábbi adatokat tartalmazó dokumentum (a továbbiakban: jogosultak listája):
  - ca) a tulajdonos neve, lakcíme (székhelye), tulajdoni hányada, a tulajdonszerzés jogcíme, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jog jogosultjának neve, lakcíme (székhelye), a jog megszerzésének jogcíme - az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett jogosultak adatait is ideértve,
  - cb) az ingatlan felett a kisajátítást követően tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet neve és címe (székhelye), ha az állam vagy az önkormányzat tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez - jogszabály alapján - a tulajdonosi joggyakorló egyidejű bejegyzése is szükséges.

A fentiek értelmében árajánlatok kerültek bekérésre földmérőktől a fentiekben taglalt kisajátítási vázrajz, területkimutatás, valamint az átnézeti kisajátítási átnézeti térkép elkészítésére, amelyre az alábbiak szerinti – mellékelten csatolt – árajánlatok érkeztek a látókörünkben működő földmérőktől:

Név:	Vállalkozási díj	Megjegyzés
<b>Szládk Illés e.v.</b>	-	Nem vállalja.
<b>Méter Bt.</b>	-	Nem vállalja.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a látókörünkben működő földmérők jelen feladatot nem kívánják vállalni a jelentős ingatlantulajdonos feltételezhető érdekséréme miatt, ugyanis nem vetne jó fényt a hírnevükre, ha ekkora számú ellenérdekű fél ügyében az ő nevük forogna közszájon.

**Határozati javaslat:**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a 187/2021. (IX. 29.) számú ÖK. határozatával összhangban az Ócsa, Falu Tamás utca és a TESCO ingatlana között húzódó csapadékvíz elvezető csatorna tulajdonjogát elsősorban az érintett ingatlantulajdonosokkal történő megállapodással, másodsorban kisajátítás útján meg kívánja szerezni a Kstv. 3.§ 1) pontja szerinti vízgazdálkodási cél megjelölésével, amely keretében felmerülő vételárat, valamint kártalanítási díjat Ócsa Város Önkormányzat 2021. évi költségvetésének céltartalékból történő átcsoportosítást követően a beruházási kiadásai terhére biztosítja.
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy keressen további földmérőt, aki vállalná az 1.) pontban foglalt cél elérése érdekében első lépésként a kisajátítási vázrajz, területkimutatás, valamint az átnézeti kisajátítási átnézeti térkép elkészítését.

Határidő: 1.)-2.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)--, 2.) polgármester

**Ócsa, 2021. október 21.**

Tisztelettel:

**dr. Molnár Csaba s.k.**

jegyző

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2021. október 26. napján, valamint a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2021. október 27. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző