



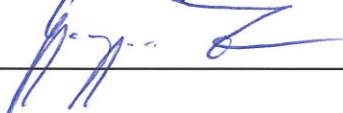




Iktatószám:	JCS/190-3/2025	
Címzett:	Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése	
Melléklet:	1 db határozati javaslat, 1 db melléklet	
Tárgy:	Döntés a Hódmezővásárhely, belterület 15016 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú, „kivett út” megjelölésű ingatlan meghatározott ingatlanrészének értékesítésre történő kijelöléséről	
Készítette:	Jogi Iroda, Jogi Csoport	
Az anyagot látta:	Előadó:	
	Csoportvezető:	
	Irodavezető:	
	Aljegyző:	
	Jegyző:	
	Polgármester:	
Véleményezésre megküldve:		
Napirend kapcsán meghívandó:		
Tárgyalás módja:	<u>NYÍLT</u>	
	ZÁRT az Mötv. 46. § (2) bekezdés alábbi pontja alapján: <input type="checkbox"/> a) önkormányzati hatósági, összeférhetlenségi, méltatlansági, kintüntetési ügy tárgyalásakor, fegyelmi büntetés kiszabása, valamint vagyonyilatkozattal kapcsolatos eljárás esetén <input type="checkbox"/> b) érintett kérésére választás, kinevezés, felmentés, vezetői megbízás adása, annak visszavonása, fegyelmi eljárás megindítása és állásfoglalást igénylő személyi ügy tárgyalásakor c) vagyonával való rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat feltételeinek meghatározásakor, a pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti érdekét sértené	

Iktatószám: JCS/190-3/2025

Tárgy: Döntés a Hódmezővásárhely, belterület 15016 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú, „kivett út” megjelölésű ingatlan meghatározott ingatlanrészének értékesítésre történő kijelöléséről

**Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város
Közyűlése**

Tisztelt Közyűlés!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 106. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatokat megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 5.§ (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. Ugyanezen szakasz (2) bekezdés c) pontja szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít. Ebben a nemzeti vagyoni körben határozza meg a törvény a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, azaz a közterületnek minősülő vagyonelemeket, amelyek a forgalomképtelen törzsvagyon részei.

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos 1/1 tulajdonát képezi a Hódmezővásárhely, belterület 15016 hrsz. alatt nyilvántartott, 2.262 m² területnagyságú „kivett út” megjelölésű ingatlan.

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közyűlésének Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) alapján a telek szabályozási terv szerinti besorolása („Vü”) vízgazdálkodási üdülőtömbök övezeti. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 25. §-a alapján az üdülőházas üdülőterületen olyan, jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület és apartmanház helyezhető el, amely változó üdülői kör többnapos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Míg a TÉKA 37. §-a értelmében a vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológia rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmet, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.

A Hódmezővásárhely, belterület 15016 helyrajzi számú ingatlan érintett területrésze közvetlenül határos a magánszemélyek tulajdonát képező, Hódmezővásárhely, belterület 15024 hrsz alatt nyilvántartott, 640 m² területű „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű ingatlannal, melyre több mint harminc éve építési engedély birtokában jogszerűen úgy került felépítésre az üdülőépület, hogy az részben átnyúlik az önkormányzati ingatlan területére is. A kialakult használati viszonyokra tekintettel indokolt a fennálló helyzet, állapot jogi rendezése és az érintett Ingatlanrész elidegenítésének lehetővé tétele. Az elmúlt időszakban vételi ajánlat érkezett a fent meghatározott önkormányzati tulajdonú ingatlanból telekalakítás útján leválasztani tervezett, hozzávetőlegesen 124 m² területnagyságú részére (a továbbiakban: Ingatlanrész), amely jelen előterjesztés határozati javaslatának 1. mellékletét képező helyszínrajzon piros színnel került megjelölésre.

Az érintett tárgyi Hódmezővásárhely, belterület 15026 hrsz. alatt nyilvántartott önkormányzati ingatlanon korábban – az akkori városfejlesztési elképzelések alapján – egy esetleges útszélesítés megvalósítása céljából került kialakításra a „kivett út” rendeltetés. A jelenlegi városi főépítési és a Városfejlesztési társszakiroda álláspontja szerint az ilyen irányú útszélesítés közlekedésfejlesztési szempontból nem indokolt, illetve mellőzhető. Ezt a korábbi útszélesítési szándékot támaszthatja alá az a tény is, hogy a Hódmezővásárhely, belterület 15016 helyrajzi számú ingatlannal közvetlenül szomszédos, 15015 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan is „kivett út” megjelöléssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban 3.046 m² területtel. Mindez arra utal, hogy a korabeli városfejlesztési koncepció alapján a szükséges közterületi tartalékot részben már biztosították. A jelenlegi szakmai álláspont alapján azonban a terület utcélú tartós fenntartása hosszútávon nem indokolt, ezért az ingatlan rendeltetésének felülvizsgálata, valamint a hatályos városszerkezeti koncepcióhoz való igazítása megalapozott és szükséges. Mindamelllett az esetleges értékesítéssel nem érintett, valamint a tervezett telekalakítást követően továbbra is az Önkormányzat tulajdonában maradó ingatlanrész „út” rendeltetése - a végleges településfejlesztési döntések megszületéséig - ezt követően is változatlanul fennmaradna, mint ahogy a tervezett változtatás mellett a szomszédos ingatlanok útkapcsolata, illetve ezen ingatlanok megközelíthetőségének követelménye is ugyanúgy biztosított, sérthetetlen maradhat a jövőben is.

A „kivett út” megjelölés szerinti minőség ugyanakkor a fent hivatkozott - Nvt. - jogszabály alapján forgalomképtelen. A fentiek alapján indokolt és szükséges az előterjesztéssel érintett Ingatlanrész vagyonkimutatás szerinti besorolásának megváltoztatása, forgalomképtelen törzsvagyonról forgalomképes üzleti vagyonra történő átvezetése.

A Kúria (korábban Legfelsőbb Bíróság) döntésében (EBH2006.1562; EBH823.2002) kimondta, hogy nem kifogásolható, ha a képviselő-testület hatósági eljárásokat indít annak érdekében, hogy a tényleges funkciójuknál és szerkezetüknél fogva nem önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy a közhatalom gyakorlását szolgáló, tehát a törzsvagyon körbe nem illő vagyontárgyak a forgalomképtelen vagyoni körből kikerüljenek. Mindaddig, amíg a hatósági eljárások be nem fejeződnek és az érintett ingatlanok köztér, közút, közpark megjelölése nem változik meg az ingatlan-nyilvántartásban, nem lehet ezeknek az ingatlanoknak az elidegenítéséről, megterheléséről, lekötéséről, biztosítékul adásáról dönteni.

Az önkormányzati tulajdonú forgalomképes ingatlanok elidegenítésének és megszerzésének szabályait Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2007. (II.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) tartalmazza.

Összhangban a Kúria fent megjelölt döntésével és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseivel a Vagyonrendelet 4.§ (4) bekezdése értelmében a (3) bekezdésben meghatározott, az önkormányzati közszolgáltatások alapvető funkcióját, illetve a helyi közhatalmi feladatok ellátását, intézmények elhelyezését szolgáló korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak kizárólag akkor idegeníthetőek el, ha az adott vagyontárgy a funkció ellátásához, intézmény elhelyezéséhez szükségtelenné vált és a Közgyűlés határozattal értékesítésre kijelölt (törzsvagyonból forgalomképes vagyonná történő átminősítés).

A Vagyonrendelet 11.§ (5) bekezdés szerint a tulajdonosi jogok gyakorlójaként a Közgyűlés - ha törvény eltérően nem rendelkezik - dönthet a meglévő vagyontárgy forgalomképességének megváltoztatásáról. Ugyanakkor a fentiekre tekintettel a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos 1/1 tulajdonát képező Hódmezővásárhely, belterület 15016 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett út” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 1/2025. (II.06.) önkormányzati rendeletnek értékesítésre és megterhelésre kijelölt ingatlanok

felsorolását tartalmazó 16. számú mellékletében nem szerepel, ezért a Közgyűlés egyedi döntésével rendelkezhet az értékesítésre történő kijelöléséről.

A fenti vételi ajánlatra tekintettel javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a Hódmezővásárhely, belterület 15016 helyrajzi számon nyilvántartott, 2.262 m² terület nagyságú „kivett út” megjelölésű ingatlan előterjesztéssel érintett és telekalakítás útján leválasztani tervezett ~ 124 m² terület nagyságú és jelen előterjesztés határozati javaslatának 1. mellékletét képező helyszínrajzon piros színnel megjelölt Ingatlanrésze vonatkozásában a vagyonkimutatás szerint forgalomképtelen törzsvagyomból forgalomképes üzleti vagyonhoz sorolja át. Egyúttal kérem, hogy a Tisztelt Közgyűlés járuljon hozzá - a Kormányhivatal utügyi hatóságának esetleges eljárása mellett - az ingatlan átsorolásának ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az Ingatlanrész értékesítésre történő kijelöléséhez, továbbá az ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítéséhez, a szakvéleményben meghatározott ár alapulvételével pályázati eljárás lefolytatásához, és a - szükséges telekalakítás költségeit viselő - nyertes pályázóval az adásvételi szerződés megkötéséhez.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a döntést a javaslat szerint meghozni szíveskedjen.

Hódmezővásárhely, 2025. szeptember 30.

Tisztelettel:

Dr. Márki-Zay Péter sk.
polgármester

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2025. (IX. 30.) határozata

Tárgy: Döntés a Hódmezővásárhely, belterület 15016 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú, „kivett út” megjelölésű ingatlan meghatározott ingatlanrészének értékesítésre történő kijelöléséről

HATÁROZATI JAVASLAT

1./ Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) hozzájárulását adja a Hódmezővásárhely, belterület 15016 helyrajzi szám alatti ingatlan jelen határozat 1. mellékletével érintett és a szükséges telekalakítás útján leválasztani tervezett - piros színnel jelölt - megközelítőleg ~124 m² terület nagyságú részének (a továbbiakban: Ingatlanrész) forgalomképes vagyoni körbe átsorolásához és értékesítésre történő kijelöléséhez.

2./ A Közgyűlés hozzájárul az Ingatlanrész értékesítéséhez, illetve rendeltetismódjának megváltoztatásához szükséges telekalakítási, illetve ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásához.

3./ A Közgyűlés felkéri és egyben felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a 2./ pont szerinti földhivatali eljárásokban szükséges nyilatkozatokat megtegye, az Ingatlanrész eladási árának meghatározásához szükséges ingatlanforgalmi szakvéleményt beszeresse, a szakvéleményben szereplő ár alapulvételével a pályázati eljárást lefolytassa és a nyertes pályázóval az adásvételi szerződést megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. szeptember 30.

Dr. Márki-Zay Péter sk.
polgármester

Angyal Zsolt sk.
jegyző

A határozatról értesül:

1. Tisztségviselők - Helyben
2. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
3. Jogi Iroda, Jogi Csoport
4. Irattár

1. *melléklet* a/2025. (IX. 30.) Kgy. határozathoz

