

BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.
Tel.: 84/540-330 Fax: 84/540-332
e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. január 25. napján tartandó ülésére

Tárgyalás: nyilvános

Döntéshozatal: egyszerű többséggel

Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Készítette: Dr. Mohos Gábor ügyvéd

Tárgy: Megállapodás a kikötői üzlettulajdonosokkal kisajátítást helyettesítő adásvételi- és adásvétellel vegyes csereszerződések tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztéssel kapcsolatos ügyet több alkalommal tárgyalta már a képviselő-testület, amelynek előzményeként, valamint a döntési javaslatához az alábbi összefoglalót adom.

Balatonföldvár Város Önkormányzata az elmúlt időszakban kiemelt figyelmet fordított a közterületek, strandok, parkok rekonstrukciójára és pályázati lehetőségek alapján további közterületek megújítását tervezi.

A Kvassay sétány felújítása három szakaszban fog megvalósulni a pályázati lehetőségek függvényében.

A sétány megújításának egyik eleme a kikötő környezetének rendezése, parkosítása, ami halaszthatatlan településfejlesztési feladat. Megvalósítása azonban ellentétben áll a korábbi Bahart vezetés koncepciója következtében a területen tulajdonjoggal, földhasználati joggal és 99 évre szóló bérleti joggal rendelkező tulajdonosok magánérdekével.

Az önkormányzat célja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés” közfeladat ellátása keretében, annak biztosítására Balatonföldvár hosszú távú településfejlesztési céljaival és városfejlesztési stratégiájával összhangban, lehetőség nyíljon a Balatonföldvári Vitorlásokikötő fejlesztésére és ahhoz kapcsolódóan a Balatonföldvári 14/1 hrsz.-ú ingatlanra tervezett közösségi célú épület (vizesblokk, nyilvános WC stb.) kialakítására, megteremteni a kikötőben lévő, jelenleg útkapcsolattal nem rendelkező balatonföldvári 15/1, és a 16 hrsz.-ú ingatlanok területén történő, jövőbeni építés, fejlesztés lehetőségét, továbbá fő településfejlesztési céllal gondoskodni a kikötő előtti tér teljes rekonstrukciójáról.

A célok megvalósítása érdekében 2018-ban kisajátítási eljárás kezdődött az érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzése érdekében, amely eljárás a Somogy Megyei Kormányhivatal határozathozatalát követően a tulajdonosok jogorvoslati kérelme alapján a Pécsi Törvényszéken folytatódott.

A bíróság ítélete a kormányhivatalt új eljárásra kötelezte, útmutatást adva az eljárás során figyelembe veendő szempontok tekintetében is. A körülmények mérlegelését követően az eredeti eljárás megszüntetésre került.

Ezen előzményeket követően az Önkormányzat tárgyalást kezdeményezett, és több esetben tárgyalást tartott, amelynek keretében tájékoztatta a balatonföldvári 19/A (új hrsz: 17/4/A-B) - 20/F hrsz-ú ingatlan tulajdonosokat és jogi képviselőiket az Önkormányzat kikötőre, valamint a kikötő előtti tér fejlesztésére, közpark kialakítására vonatkozó – fentiekben is jelzett - elképzelésiről.

A tárgyi ingatlanok jogi sorsának békés úton történő rendezése érdekében az Önkormányzat célszerűnek tartotta, hogy minden fél számára adjon kedvező javaslatot, megoldási lehetőséget és ajánlatot - a megállapodások megkötése érdekében.

A balatonföldvári 19/A (új hrsz: 17/4/A-B) - 20/F hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, kikötői felépítmények nagysága összesen 150 m². Az üzletek tulajdonosai az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoguk mellett, földhasználati joggal és 99 éves bérleti joggal is rendelkeznek, a bérelt területek egy része engedély nélkül beépítésre került.

Balatonföldvár Város Önkormányzata első alkalommal a fentiek megváltása érdekében a balatonföldvári 397/20 hrsz-ú ingatlanon található, „Keringő” megnevezésű, 234 m² nagyságú épület és a hozzá tartozó földterület egy részének tulajdonjogát ajánlotta fel.

Az Önkormányzat felajánlotta továbbá a balatonföldvári 865/9 hrsz-ú, „kivett irodaház és udvar” megnevezésű, 584 m² alapterületű ingatlan, (volt Rendőrség épülete) tulajdonjogát is.

A felajánlott ingatlanok Balatonföldvár frekventált, központi részén található, vendéglátás céljára jól hasznosítható épületek.

Másodlagosan felajánlásra került az ingatlanok pénzbeli megváltásának a lehetősége is.

A fentiek alapján az Önkormányzat tárgyalásokat folytatott azzal, hogy amennyiben ésszerű határidőn belül nem születik egyezség, abban az esetben a balatonföldvári 20 hrsz-ú ingatlan városfejlesztési célok megvalósítása miatti munkaterületté nyilvánítása mellett a T. képviselő-testület határozata alapján a kisajátítási eljárás újbóli megindítására fog sor kerülni.

Az üzlettulajdonosokkal az egyeztető tárgyalások - az Önkormányzat által megrendelt, és az előterjesztés mellékletét képező ingatlanforgalmi értékbecslések alapján – az alábbi eredményre vezettek, amelyhez kapcsolódóan a szerződés tervezetek jelen előterjesztés mellékleték képezik.

1. Fehér Tamás tulajdonossal az Önkormányzat kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötne a balatonföldvári 20/D hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében.
2. Lehoczky Zsolt tulajdonossal az Önkormányzat kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötne a balatonföldvári 17/A, 17/B. 20/A hrsz-ú ingatlanok tulajdonjoga megszerzése érdekében, csereingatlanként felajánlva a balatonföldvári 865/9 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant.

3. Rucz Roland tulajdonossal szintén kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötne a balatonföldvári 20/E, 20/F hrsz- ú ingatlanok tulajdonjoga megszerzése érdekében, csereingatlanként felajánlva a balatonföldvári 397/20/A hrsz-ú ingatlant, valamint a 397/20 hrsz-ú ingatlan mellékelt szerződésben rögzített tulajdoni hányadát és a használati szerződés szerinti kizárólagos használatát.
4. Kárpáti Péter Ulysses és Kárpáti Péterné Piegl Zsuzsanna tulajdonosokkal megállapodás megkötése folyamatban van, a műszaki feltételek megléte esetén a szerződés soron kívül jóváhagyható lesz.

Kérem, hogy a T. képviselő-testület fenti előterjesztésem alapján a határozati javaslatokat és a mellékleteiket képező szerződéseket jóváhagyni szíveskedjen.

Balatonföldvár, 2024. január 19.

Holovits Huba
polgármester

1. számú HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 20/D hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, Fehér Tamás József tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést jóváhagyja. A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.**
2. **A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselő-testület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**
3. **Amennyiben a 2. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: azonnal

Balatonföldvár, 2024. január 25.

Holovits Huba
polgármester

2. számú HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 17/4/A, 17/4/B, valamint a 20/A hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Lehoczky Zsolt tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéssel vegyes csereszerződést jóváhagyja.
A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.**
2. **A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanokra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselő-testület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**
3. **A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert arra, hogy a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelmet a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtsa.**
4. **A Képviselő-testület megállapítja, hogy a csereügylet megkötése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés” közfeladat ellátását biztosítja.**
5. **Amennyiben a 4. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: azonnal

Balatonföldvár, 2024. január 25.

Holovits Huba
polgármester

3. számú HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 20/E, 20/F hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Rucz Roland tulajdonossal kötendő és jelen határozat mellékletét képező kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést, valamint használati megállapodást jóváhagyja.
A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.**
2. **A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásról szóló törvény szerint adjon a szerződéstervezet szerinti vételi ajánlatot az ingatlanokra a szerződés megkötését megelőzően. A képviselő-testület a vételi ajánlat elfogadása esetére felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban hivatkozott szerződés aláírására.**
3. **A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert arra, hogy a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelmet a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtsa.**
4. **A Képviselő-testület megállapítja, hogy a csereügylet megkötése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott „településfejlesztés, településrendezés” közfeladat ellátását biztosítja.**
5. **Amennyiben a 4. pont szerinti vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: azonnal

Balatonföldvár, 2024. január 25.

Holovits Huba
polgármester

4. számú HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonföldvári 20/B, 20/C hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, Kárpáti Péter Ulysses és Kárpáti Péterné Piegler Zsuzsanna tulajdonosokkal kötendő szerződéssel kapcsolatban felhatalmazza a polgármestert a megállapodáshoz kapcsolódó további tárgyalásokra és a szerződés tervezetének a képviselő-testület elé való beterjesztésére.**
2. **Amennyiben az 1. pont szerinti szerződés tervezete 2024. február 29-ig nem kerül a képviselő testület elé beterjesztésre, abban az esetben a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás előkészítésére.**

Felelős: Holovits Huba polgármester
Határidő: azonnal

Balatonföldvár, 2024. január 25.

Holovits Huba
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: Mikóné Fejes Ibolya Aljegyző

Az aljegyző az előterjesztést törvényességi szempontból – figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1) bekezdésében foglaltakra – a megbízott ügyvéd szakértelmére támaszkodva vizsgálta felül.