**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. szeptember 30. napján tartandó rendkívüli ülésére**

Tárgyalás: nyilvános

Döntéshozatal: egyszerű többséggel

Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Készítette: Dr. Mohos Gábor ügyvéd

**Tárgy: Kisajátítási eljárás kezdeményezése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az előterjesztéssel kapcsolatos ügyet, illetve ügyeket több alkalommal tárgyalta már a képviselő-testület, amelynek előzményeként, valamint a döntési javaslathoz 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 az Önkormányzat városfejlesztési stratégiájával összefüggő halaszthatatlan településfejlesztési feladat. Megvalósítása azonban ellentétben áll, illetve állt 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 Vitorláskikötő 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 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 ingatlantulajdonosokat 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 feltűntetett, 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 találhatók, 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 2024. január 25-ei képviselőtestületi határozatai alapján az alábbi eredményre vezettek:**

1. **Fehér Tamás** tulajdonossal az Önkormányzat kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötött a balatonföldvári 20/D hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében.
2. **Lehoczky Zsolt** tulajdonossal az Önkormányzat kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötött 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 kötött az Önkormányzat 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.

**A fenti három üzlet esetében a szerződések aláírását követően az Önkormányzat tulajdonjogot szerzett, az üzletek bontása a szerződések szerint megtörtént.**

1. **Kárpáti Péter Ulysses és Kárpáti Péterné Piegl Zsuzsanna tulajdonosokkal a megállapodás nem jött létre, ennek okán az előterjesztésben megfogalmazott terület- és településrendezés, valamint városfejlesztési cél megvalósítása érdekében szükséges a kisajátítási eljárás megindítása.**

A kisajátítási eljárás megindításához a hatályos Helyi Építési Szabályzat biztosítja a jogalapot és a közérdekűséget azzal, hogy a közérdekűség igazolását szolgálja továbbá a képviselő-testület 56/2023. (IV.21.) Kt. határozata alapján a Kvassay sétány és környezete fejlesztése projekt megvalósítására a kérelem benyújtása a Horizon Heritage pályázati rendszer keretein belül a Tenders and Funding platformon keresztül.

A pályázati kérelmet a támogató befogadta, a támogatási szerződés aláírása 2024. szeptember hónapot követően megtörténik.

A pályázattal kapcsolatos valamennyi dokumentáció az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A kisajátítási eljárás hatósági megindítása előtt a kisajátítást kérő Önkormányzatnak vételi- vagy csere ajánlatot kell tennie a tulajdonosok részére. Amennyiben a tulajdonosok az ajánlatra 30 napon belül nem tesznek elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben a hatósági eljárás törvényesen megindítható.

A szükséges ajánlathoz az Önkormányzat megrendelte az igazságügyi szakértői szakvéleményeket a kisajátítandó ingatlanok kártalanítási értékével összefüggésben, amely szakvélemény az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A szakvélemény alapján az Önkormányzat a 3. számú melléklet szerinti szerződéstervezek alapján tesz ajánlatot az ingatlanokra.

Három szerződéstervezet készült:

* kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés
* építményi jogot alapító szerződés
* hatósági szerződés.

A szerződéstervezetek értelmében az Önkormányzat az ingatlanok 125 millió Ft összegű kártalanítási értéke helyett a Fesztivál téren biztosít 25 évre építményi jogot 50 millió Ft értékben, 15+5 évre közterület használati jogot 25 millió Ft értékben és 50 millió Ft vételárkülönbözetet ad. A vételárkülönbözetből építhető felépítmény új üzleti lehetőséget biztosít a tulajdonos számára.

Amennyiben a tulajdonos az ajánlatra 30 napon belül nem tesz a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben a hatósági eljárás megindítható, ebben az esetben kérem, hogy a T. képviselő-testület hatalmazza fel a polgármester a kisajátítási eljárás megindítására.

Kérem, hogy a T. képviselő-testület fenti előterjesztésem alapján a határozati javaslatot mellékleteivel együtt jóváhagyni szíveskedjen.

**Balatonföldvár, 2024. szeptember 20.**

  **Holovits Huba**

 polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT**

1. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a balatonföldvári 20/B, 20/C hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogát kisajátítási eljárást megelőző adásvétellel vegyes csere útján meg kívánja szerezni.**
2. **A képviselő-testület a kisajátítandó ingatlan kártalanítási értékét az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti igazságügyi szakértői szakvélemény alapján 125 millió Ft-ban határozza meg.**
3. **A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti szerződéstervezetek alapján a vételi- és csere ajánlat megtételére, valamint az ajánlat elfogadása esetén a szerződések aláírására.**
4. **A képviselő-testület úgy dönt, hogy amennyiben az ajánlatot az ingatlan tulajdonosai a törvényes határidőn belül nem fogadják el, felhatalmazza a polgármester a kisajátítási eljárás megindítására.**
5. **A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a szerződések megkötéséhez szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében rendelkezésre áll.**

Felelős: Holovits Huba polgármester

Határidő: azonnal

**Balatonföldvár, 2024. szeptember 20.**

 **Holovits Huba** polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: ……………………….

Mikóné Fejes Ibolya Aljegyző