Cegléd Város Polgármesterétől

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Levélcím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.

Tel.: 06/53-511-400



|  |  |
| --- | --- |
| **Szám:** C/ /2025.  **Előterjesztő**: Dr. Csáky András polgármester  **Szakmai előterjesztő:** Mótyán Krisztián ügyvezető | **Tárgy:** Cegléd,11444/1 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntés    **Melléklet**: 1 db tulajdoni lap |

1 db megosztási terv

1 db szabályozási tervlap

**ELŐTERJESZTÉS**

A Képviselő-testület 2025. február 13-i ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Cegléd Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a Cegléd, zártkert 11444/1 hrsz-ú, „kivett helyi közút” megnevezésű, 1199 m2 nagyságú ingatlan, mely a valóságban a Csókás József utcában található, vagyonkataszteri besorolása alapján forgalomképtelen vagyon.

Vételi szándék érkezett a VÁRVAG Nonprofit Kft-hez, F.Sz. és H.Gy. ceglédi lakosoktól, mint Kérelmezőktől (továbbiakban: Kérelmezők) a fenti ingatlan 149 m2 egy részének (továbbiakban: Út) megvásárlására vonatkozóan.

Kérelmezők az Úttal közvetlenül határos 11428/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai. Az Út egy részének megvásárlásával saját ingatlanukat szeretnék bővíteni, továbbá a kialakult természetbeni állapotot, a tulajdonviszonyokat jogilag rendezni.

*Cegléd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező SZT-1/A jelű szabályozási tervlap a megvásárolni kívánt Utat szabályozási vonallal határolja le a Csókás József utca területéből, és Lke-1 jelű, kertvárosias lakóövezetbe sorolja. A szabályozás lehetővé teszi az Út Csókás József utcából való leválasztását, átminősítését és forgalomképes üzleti vagyonba sorolását, melyhez telekalakítást kell végrehajtani.

Fentiek alapján az Út értékesítéséhez a szabályozási vonal szerinti telekmegosztás szükséges, mellyel együtt az Út átminősíthető magánúttá, vagy szükség szerint a területe egyesítésre kerülhet a Kérelmezők 11428/5 hrsz.-ú ingatlanával, a mellékelt vázlatrajz szerint. A megmaradó telekrész közúti funkcióval önkormányzati tulajdonban fog maradni.

Az Út átminősítése és Kérelmezők részére történő értékesítése – tekintettel arra, hogy kizárólag a Kérelmezők ingatlanának megközelítésére szolgáló, a szabályozási tervben a Kérelmezők telkének kiegészítésére kijelölt terület – más ingatlan megközelítését nem akadályozza.

*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba, illetve a forgalomképtelen törzsvagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, amelyek az Nvtv. 6. § (1) bekezdése értelmében nem idegeníthetők el.

Adásvétel tárgyát akkor képezheti az Út, amennyiben az már nem szolgálja a kötelező önkormányzati feladat ellátását, azaz megszűnik a közúti jellege és magánúttá minősítették.

Fentiek megvalósításához Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata szükséges, melyben az ingatlan megosztását, átminősítését és azt követő értékesítését határozza el.

Az Út megosztása után kialakuló, 149 m2 nagyságú ingatlanrész az ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése szerint nettó 850.000,-Ft+áfa, azaz bruttó 1.079.500,-Ft (nettó 5700,-Ft/m2). Az értékbecslés a VÁRVAG Nonprofit Kft. irodájában megtekinthető.

Fentiek alapján javaslom a kialakuló ingatlanrész értékesítését Kérelmezők részére.

A pályáztatási eljárás lefolytatásától – az Nvtv. 13. § (1) bekezdése, *a Cegléd Város Önkormányzatának a vagyongazdálkodásról szóló többször módosított* 1/2018. (I.31.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése és az ingatlan szakértő által megállapított forgalmi érték figyelembevételével – el lehet tekinteni, mivel az ingatlanrész megvásárlásában, a telektömbön belüli telekszerkezeti adottságok alapján, más érdekelt nincs.

Jelen előterjesztést a **Gazdasági Bizottság tárgyalja,** és a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2024. (XI. 12.) önkormányzati rendelet 50/B. § (1) és (2) bekezdésében, valamint a 411/2024.(XII. 11.) Ök. határozatban foglaltakra tekintettel **Dr. Ferenczi Norbert tanácsnok véleményezheti.** A bizottság véleménye – jegyzőkönyvi kivonat formájában – a Képviselő-testület ülésén, helyben osztott anyagként kerül ismertetésre.

A döntéshozatal *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény* (Mötv.)46. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel **nyilvános ülés** keretében, az Mötv. 50. § rendelkezései alapján - figyelemmel a KT. SzMSz 59. §-ában foglalt rendelkezésekre - **egyszerű többségű** szavazati arányt igényel.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Út megosztására, átminősítésére és értékesítésére vonatkozóan döntését meghozni szíveskedjék.

Cegléd, 2025. január 31.

Dr. Csáky András

polgármester

**„A” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. Elrendeli a tulajdonában lévő Cegléd, zártkert 11444/1 hrsz-ú, „kivett helyi közút” megnevezésű, 1199 m2 nagyságú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) megosztását a KISHOLD Földmérő Bt. által készített – jelen határozat elválaszthatatlan mellékletét képező – megosztási vázrajz alapján, és kezdeményezi a kialakuló 149 m2 nagyságú terület átminősítését.
2. Átsorolja az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetést követően az 1. pont szerint kialakuló ingatlant a vagyonkataszter szerint forgalomképtelen törzsvagyonból forgalomképes üzleti vagyonba.
3. Értékesíti az 1. pont szerint kialakuló ingatlant az átsorolást követően, versenyeztetési eljárás lefolytatása nélkül, a 11428/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, F.Sz. és H.Gy. ceglédi lakosok részére, nettó 850.000,-Ft + áfa, azaz bruttó 1.079.500,-Ft vételáron, 3 részletben történő teljesítéssel.
4. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy Cegléd Város Önkormányzata képviseletében eljárjon, az adásvételi szerződést és ahhoz kapcsolódó dokumentumokat aláírja, a szükséges nyilatkozatokat megtegye, a telekalakítási engedélyezési és ingatlan-nyilvántartási eljárásokban teljeskörűen eljárjon.
5. Utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**„B” Határozati javaslat**

**Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. Nem értékesíti a tulajdonában lévő Cegléd, zártkert 11444/1 helyrajzi számú ingatlan 149 m2 nagyságú részét,
2. Utasítja a VÁRVAG Nonprofit Kft-t a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal **Felelős:** Dr. Csáky András polgármester

**A határozatot kapják:**

1.VÁRVAG Nonprofit Kft. Mótyán Krisztián ügyvezető (2 példányban), általa: Kérelmezők

2. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal (vagyonkataszter)

3. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal (térinformatika)

4. Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Iroda

5. Irattár

Az előterjesztést láttam:

Dr. Diósgyőri Gitta

címzetes főjegyző