

17370-15/2009.

**Javaslat terület- és településfejlesztési célú infrastrukturális  
fejlesztés megvalósítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI.15.) Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításáról szóló 31/2004. (IX.28.) Ör. sz. rendeletével döntött a TESCO körforgalmi csomóponttól délre eső, a Rákóczi út – Tarján-patak – Budapesti út által határolt terület kereskedelmi-szolgáltató övezetbe történő sorolásáról, egyben az érintett ingatlan közlekedési feltárásáról. A Közgyűlés ehhez kapcsolódóan a 32/2004. (IX.28.) Ör. sz. rendeletével döntött a Salgótarján Megyei Jogú Város Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 14/1998. (VI.15.) Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Szabályozási Terv) módosításáról is.

A Közgyűlés a 19/2008. (IV.29.) rendeletével ismét módosította a HÉSZ-t és a 20/2008. (IV.29.) rendeletével a Szabályozási Tervet. A módosítások érintették a Tarján-patak K-i oldalán fekvő salgótarjáni 6074 hrsz.-ú (volt BRG) ingatlant, annak érdekében, hogy ezen a területen bevásárló központ kerülhessen megépítésre. A módosított Szabályozási Terv a volt BRG területét ipari-gazdasági övezetből kereskedelmi-szolgáltató övezetbe sorolta át azzal, hogy a rendezési terv a Csokonai út – Rákóczi út csomópontjának kialakítására – mely ezen területnek egyik közúti kapcsolatának kiszolgálását biztosítja – szabályozta az út-kapcsolathoz szükséges területet is.

A rendezési terv módosításának készítése során a területre vonatkozó közúti közlekedési műszaki leírásban a tervező kifejtette, hogy az ingatlan közúti megközelítési igénye a besorolás változásának eredményeként megnövekszik. A tervező a Csokonai úti közúti megközelítésen felül egyéb megközelítési lehetőséget is keresett, és a tanulmányterv alapján a legmegfelelőbb megoldásként javasolta a meglévő rendezési tervben is szereplő, a TESCO-tól D-re eső körforgalmi csomópontból eredő szervízút feltárását, mely javaslatot a Tervtanács is megerősített, a körforgalom ötödik ága pedig annak idején éppen ebből a célból épült ki.

A fentiek alapján elmondható, hogy a Tarján-patak NY-i oldalán a szervízút feltárása a kereskedelmi-szolgáltató övezet rendeltetésszerű használata érdekében nélkülözhetetlen. Ezen közforgalmú út a város kereskedelmi-szolgáltató funkcióját tekintve a térség közlekedését, a megnövekedett teherforgalom lebonyolítását biztosítani tudja, hiszen a TESCO körforgalom melletti ötágú csomópontba közvetlen bekötési lehetőséggel rendelkezik. A kereskedelmi-szolgáltató, illetve ipari, gazdasági övezetté átminősített területekkel bíró városrészen a kereskedelmi és az ipari, gazdasági szolgáltatás zavartalan igénybevételére - figyelemmel a jelentősen megnövekedő jármű- és teherforgalomra - ezen övezet terület- és településrendezésének, valamint közlekedési infrastruktúrájának fejlesztése elengedhetetlen.

A vázolt településrendezési célok elérésének érdekében, a közforgalmú út településrendezési tervnek megfelelő kiépítése céljából az érintett területek tulajdonjogának megszerzésére van szükség. Az alábbi táblázat feltünteti azokat az ingatlanokat, illetőleg ingatlanrészeket, amelyeknek az Önkormányzat tulajdonába kerülése szükséges:

Hrsz	Ingatlan teljes területe (m <sup>2</sup> )	Kisajátítással érintett terület nagysága (m <sup>2</sup> )	Területhasználattal érintett ingatlanrész piaci értéke	Fajlagos piaci érték (Ft/m <sup>2</sup> )
6090/1	4413	4413	13.239.000,- Ft	2250.-
6092/2	1856	1856	5.568.000,- Ft	
6096	2466	196	588.000,- Ft	
6097	1078	150	450.000,- Ft	
6098	1462	162	486.000,- Ft	
6099	1512	173	519.000,- Ft	
6100	1388	153	459.000,- Ft	
<b>Összesen:</b>			<b>21.309.000,- Ft</b>	

A tulajdonjog megszerzésére elsősorban adásvétel útján kerülne sor. Amennyiben ez meghiúsulna, úgy az ingatlanok, ingatlanrészek a kiszolgáló út céljára történő lejegyzésre vonatkozó szabályok szerint kerülhetnek önkormányzati tulajdonba.

Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez és az út megépítéséhez szükséges összeget az Önkormányzat 2009. évi költségvetésében szükséges tervezni. A költségek forrását az érintett városrészben tulajdonjoggal rendelkező Center Invest Starján Építőipari és Szolgáltató Kft. az erre vonatkozóan megkötendő megállapodás alapján az Önkormányzat részére biztosítja. A megállapodás értelmében a Kft. fedezi az ingatlanok tehermentes tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos teljes költséget, valamint a tervezett útszakasz beruházási költségeit is.

A finanszírozási megállapodás tervezete elkészült, amennyiben a felek részéről az aláírására sor kerül, megnyílik a lehetőség a közforgalmú út megépítésére, melyet a terület- és településrendezéssel összefüggő helyi közérdek indokol. Az érintett ingatlanok közül a 6090/1 és a 6092/2 hrsz.-ú ingatlanra időközben jelentős összegű keretbiztosítéki jelzálogjog került az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre, így az ingatlanok tehermentes tulajdonjogának megszerzése a vártnál nagyobb költséggel jár, a Center Invest Kft. azonban ennek tudatában vállalja az Önkormányzat tulajdonszerzéssel, illetve útlejegyzési eljárással kapcsolatban felmerülő költségeinek megtérítését.

A Közgyűlés 2008. novemberi ülésére készült előterjesztés - melyet a képviselő-testület az akkori döntése értelmében érdemben nem tárgyalta - elsődlegesen az érintett ingatlanok tulajdonjogának kisajátítás útján történő megszerzésére irányult. A városrész feltárására vonatkozó önkormányzati érdek változatlanul fennáll, ennek megoldására azonban - az adásvétel eredménytelensége esetén - már nem a kisajátítás, hanem az útlejegyzési eljárás szolgál.

A lejegyzés feltételeit az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény határozza meg. Eszerint, ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

## Tisztelt Közgyűlés!

A fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

### Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a hatályos településrendezési tervvel összhangban, terület- és településrendezéssel összefüggő helyi közérdekkel alátámasztva az 1. sz. melléklet szerinti vázrajznak megfelelően közforgalmú út kialakítását határozza el.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

2. A Közgyűlés a Center Invest Starján Kft.-vel kötendő finanszírozási megállapodást a 2. sz. melléklet szerint jóváhagyja, ezzel egyidejűleg felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

A Közgyűlés a tulajdonjog megszerzésével, illetve az útlejegyzési eljárással kapcsolatosan felmerülő költségek fedezetét az Önkormányzat 2009. évi költségvetésében olyan mértékben biztosítja, amilyen mértékben erre a finanszírozási megállapodás keretét nyújt.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

3. A Közgyűlés a 2. pont szerinti finanszírozási megállapodás aláírása esetén az úthoz szükséges terület tulajdonjogának megszerzése és a közforgalmú út megépítése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosai részére vételi ajánlatot tesz 3.000.-Ft/m<sup>2</sup> fajlagos vételáron.

Az adásvételi szerződés útján történő tulajdonszerzés megghiúsulása esetén az Önkormányzat az ingatlanok, ingatlanrészek kiszolgáló út céljára történő lejegyzését kezdeményezi.

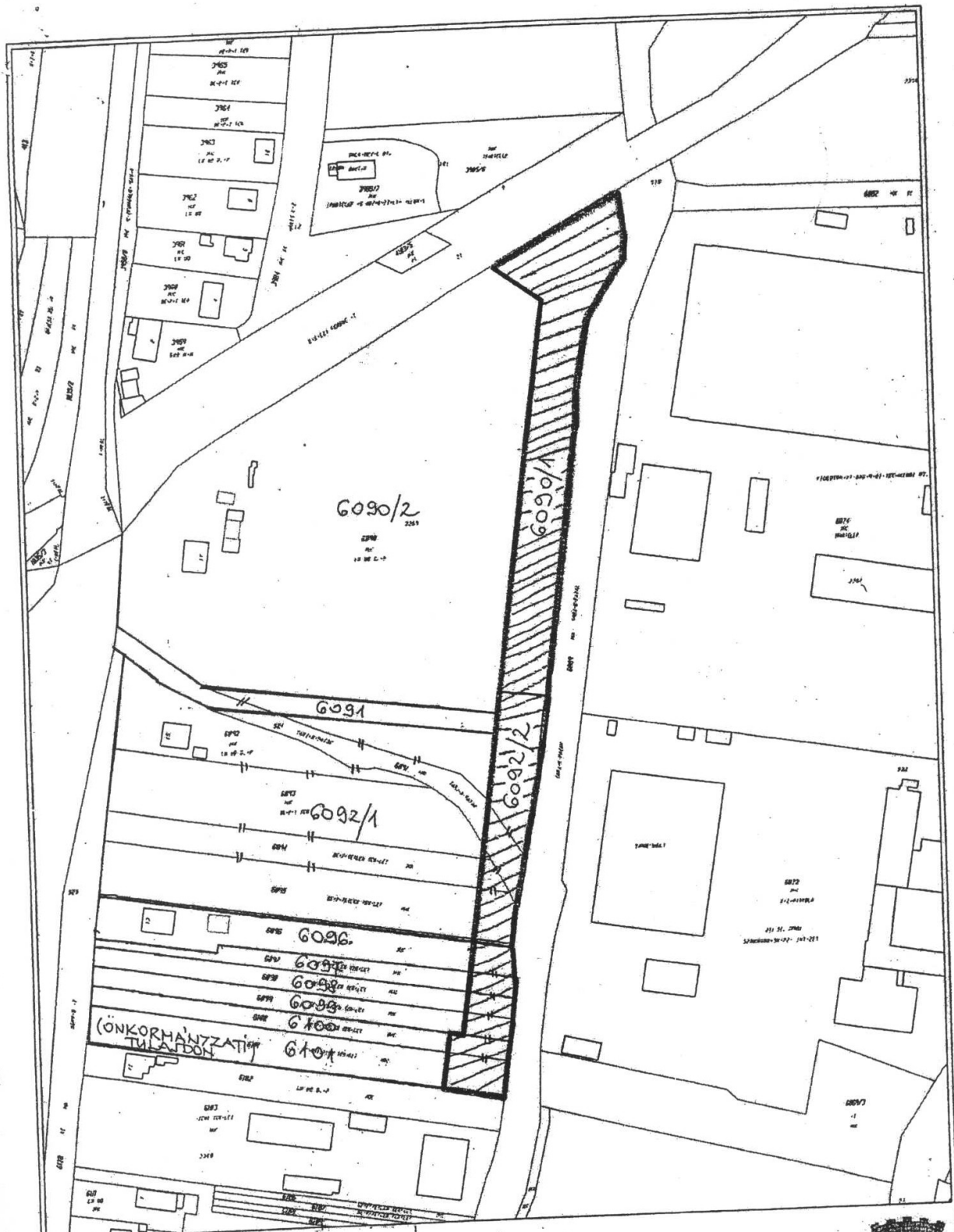
A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az útlejegyzési eljárás megindítására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

Salgótarján, 2009. június 18.

Lőrincz Gyula  
irodavezető



VÁZRAJZ  
A KIÉPÍTENDŐ ÚT I. ÜTEMÉRŐL

SALGOTARJAN

1 : 2000



8 Karlg



**FINANSZÍROZÁSI MEGÁLLAPODÁS**  
(tervezet)

Amely létrejött egyrészről

Cégnév	<b>CENTER INVEST STARJAN Kft.</b>
Székhely	1118 Budapest, Budaörsi út 64.
Képviseli	Török Csaba, ügyvezető
a továbbiakban	<b>Center Invest</b>

másrészről

Cégnév	<b>Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata</b>
Székhely	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
Képviseli	Székyné dr. Sztrémi Melinda Polgármester
a továbbiakban	<b>Önkormányzat</b>

- a továbbiakban együtt: **Felek** -  
között a mai napon az alábbi tartalommal:

## I. Előzmények

1. A Felek által ismert tény, hogy a Center Invest a salgótarjáni 6074 hrsz-ú ingatlanon a városrész beruházási élénkítését elősegítő kereskedelmi szolgáltató célú ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani, melynek keretében a 6074 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó kiszolgáló út kiépítése a város kereskedelmi-szolgáltató funkcióját tekintve a térség közlekedésének biztosítása, a településrendezési célok elérése érdekében indokolt, a fejlesztéssel érintett ingatlanok a körforgalmi csomóponttól fokozlekedési úttal való kapcsolódásával.
2. A Felek a közöttük 2008. február 4. napján létrejött elvi megállapodásban írásban, illetve a fentiekben körülírt ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos tárgyalásaik során szóban megállapodtak abban is, hogy az Önkormányzat tulajdonszerzéssel és a 6090/1 helyrajzi számú terület közút céljára történő lejegyzésével járó költségeit a Center Invest teljes mértékben átvállalja. A Felek ezen korábbi megállapodásának megerősítése érdekében kerül sor jelen finanszírozási megállapodás aláírására.

## II. A megállapodás tárgya

1. A jelen megállapodás tárgyát első lépcsőben a salgótarjáni 6090/1, majd második lépcsőben a 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 hrsz.-ú ingatlanok út céljára történő lejegyzéséhez, és a 6090/1 hrsz.-ú ingatlanon a kiszolgáló út kiépítéséhez kapcsolódó feladatok Felek közötti megosztása, valamint az ezek kapcsán felmerülő költségek viselésében történő megegyezés képezi.  
A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat és a város érdeke az érintett városrészen tervezett ingatlanfejlesztésekhez szükséges teljes útszakasz feltárása, ennek érdekében az Önkormányzat két lépcsőben a 6090/1, 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 hrsz.-ú

ingatlanok mindegyikét érintően kezdeményezi az útlejegyzési eljárást.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a 6090/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó útlejegyzési kérelem az államigazgatási hivatal részéről kizárólag azért kerül elutasításra, mert a lejegyzés sikerét csak a a 6092/2, 6090/1, 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099 és 6100 hrsz.-ú ingatlanok együttes feltüntetése garantálná, és ez egyértelműen kiderül a határozat indokolásából, úgy az Önkormányzat mentesül minden felelősség alól, és az ebből eredő valamennyi pénzügyi és jogi felelősség a Center Invest Kft-t terheli.

A Felek megállapodnak, hogy a kiszolgáló út megépítése két ütemben történik. Első ütemben a 6090/1 hrsz.-ú ingatlanon, ezt követően külön megállapodás alapján a további érintett ingatlanokon kerül sor az út megépítésére. A Center Invest előzetesen kijelenti, hogy amennyiben a további útépítés szükségessé válik, a 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 hrsz.-ú ingatlanokon megvalósuló útépítés költségeit is vállalja.

## 2. Az útépítést megelőző engedélyezési eljárás

- a) A Center Invest a salgótarjáni 6074 helyrajzi számú ingatlanon létesítendő ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó, a szabályozási tervben kijelölt részen történő 6090/1, hrsz.-ú ingatlanon megvalósuló kiszolgáló út kiépítéséhez szükséges hatósági eljárással összefüggő valamennyi költséget fedezi. A Center Invest a salgótarjáni 6074 helyrajzi számú ingatlanon létesítendő ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó, a szabályozási tervben kijelölt részen történő 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 hrsz.-ú ingatlanokon megvalósuló kiszolgáló út kiépítéséhez szükséges terület lejegyzésével kapcsolatos hatósági eljárással összefüggő valamennyi költséget fedezi
- b) Az Önkormányzat az útépítéssel érintett ingatlanok (első lépcsőben a 6090/1, második lépcsőben a 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 hrsz.) tulajdonosai részére, Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének előzetes döntése alapján vételi ajánlatot tesz, az adásvétel megghiúsulása esetén pedig az ingatlanok/ingatlanrészek út céljára történő lejegyzését kezdeményezi.
- c) A Center Invest - a Felek előzetes megállapodásait megerősítve, továbbá annak tudatában, hogy a 6090/1 és a 6092/2 hrsz.-ú ingatlanok jelzálogjoggal terheltek - vállalja, hogy a b) pontban foglaltak kapcsán felmerülő vételár, illetve kártalanítás összegét biztosítja.
- d) Az Önkormányzat első lépcsőben a salgótarjáni 6090/1, majd második lépcsőben a 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 helyrajzi számú ingatlanokon megvalósuló közforgalmú út lejegyzéséhez szükséges vázrajzokat elkészítteti, a Center Invest pedig fedezi annak költségeit.
- e) A Center Invest, mint építtető/beruházó, első lépcsőben a 6090/1 a helyrajzi számú, amennyiben szükséges, második lépcsőben a 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 hrsz.-ú ingatlanokon építendő útra vonatkozó építési engedélyezési tervdokumentációt elkészítteti, az építési engedély iránti kérelmet benyújtja, és fedezi az eljárás költségeit.
- f) Az Önkormányzat vállalja, hogy a Center Invest által közvetlen finanszírozásban elkészítendő útra vonatkozó építési engedély kibocsátásához szükséges valamennyi tulajdonosi és útkezelői hozzájárulást megadja.
- g) A Center Invest fedezi első lépésben a 6090/1 hrsz.-ú, amennyiben szükséges, második lépcsőben a 6092/2, 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 hrsz.-ú ingatlanokon épülő úttal kapcsolatosan az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő költségeket.
- h) A Center Invest vállalja, hogy az Önkormányzat fenti pontok alapján felmerülő költségeit azok felmerülésekor az Önkormányzat felszólításának kézhezvételétől számított 15 napon belül megfizeti. Vállalja továbbá, hogy az a), d), e) és g) pontok alapján vállalt kötelezettségének legkésőbb 2009. december 15. napjáig eleget tesz.

### 3. A beruházás megvalósítása

- a) A Center Invest, mint építtető/beruházó, a salgótarjáni 6090/1 helyrajzi számú ingatlanon a közforgalmú út megvalósításához szükséges terveket elkészítteti, és fedezi a tervezés költségeit.
- b) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonosi és útkezelői hozzájárulás megadása után haladéktalanul lehetővé teszi a Center Invest számára az építési munkálatok megkezdését.
- c) A Center Invest vállalja, hogy a salgótarjáni 6090/1 és a 6092/2 helyrajzi számú ingatlanokat is érintően kiadott jogerős útépitési engedély jogosultjával - a Magnum Hungária Zeta Kft-vel – a szükséges egyeztetéseket lefolytatja, különös tekintettel az útépités megvalósításának ütemezésére vonatkozóan.
- d) A Center Invest vállalja, hogy a salgótarjáni 6090/1 helyrajzi számú, és amennyiben szükséges, második lépcsőben a 6092/2 6096, 6097, 6098, 6099, 6100 hrsz.-ú ingatlanokon saját költségén a közforgalmú utat megépíti és azt a közforgalom számára megnyitja, úgy, hogy a salgótarjáni 6074-es helyrajzi számú ingatlan ezen az úton keresztül történő megközelítése a körforgalmi csomóponton keresztül a főközlekedési útról lehetővé váljon.
- e) A Center Invest tudatában van annak, hogy az út jogerős építési engedély birtokában való megépítése a 6090/2 hrsz-ú és a 6092/1 hrsz-ú ingatlanokon megvalósítandó építmények vonatkozásában a jogerős használatba vételi engedély kiadásának feltétele. A Center Invest tudatában van továbbá annak, hogy a 6090/2 és a 6092/1 hrsz.-ú ingatlanokon létesítendő épületek és közműveik, valamint az ezen ingatlanokon kialakítandó belső úthálózat építése is csak a körforgalmi útcsatlakozás kiépítése után kezdhető meg. Ennek megfelelően a Center Invest vállalja, hogy – amennyiben a lejegyzés sikeresen megtörtént és valamennyi szükséges hatósági engedély kibocsátásra került és jogerőre emelkedet, az utat olyan határidőre építi meg, hogy az a tervezett építési munkálatok megkezdését és a fenti létesítmény jogerős használatba vételi engedélyének kiadását ne akadályozza.
- f) A Center Invest vállalja, hogy a saját beruházásában megvalósított utat annak megépítése és a közforgalom számára történő megnyitása után ellenérték nélkül az Önkormányzat tulajdonába adja azzal, hogy az útnak a teljeskörű fenntartási költségeit - a Felek erre vonatkozó külön megállapodásában foglaltak szerint - az átadás után az Önkormányzattól ingyen átvállalja.
- g) A Center Invest vállalja a közforgalmú út megépítésével együtt a teljes közművesítés (közvilágítás, csapadék-elvezetés, stb.) érdekében a szükséges engedélyek beszerzését, a felmerülő költségek biztosítását, és a megvalósítást.

### III. A jövőbeni jogviták rendezése

A Center Invest vállalja, hogy a salgótarjáni 6074 helyrajzi számú ingatlanon létesítendő ingatlanfejlesztés, valamint a jelen megállapodásban foglaltak kapcsán az Önkormányzattal szemben harmadik személy által érvényesített kárigények esetén – feltéve, hogy azok nem kifejezetten az Önkormányzat mulasztásán vagy felróható magatartásán alapulnak és feltéve, hogy azok vonatkozásában jogerős bírósági ítélet áll rendelkezésre, amellyel kapcsolatosan az Önkormányzat a Center Investet a kárigény közlésétől kezdve bevonta az igény kezelésébe - az Önkormányzat helyett harmadik személlyel szemben helytáll.

### IV. Vegyes rendelkezések

1. A Felek megállapodása értelmében a jelen megállapodás módosítása, kiegészítése csak mindkét Fél által aláírt külön okiratban történhet.
2. A jelen megállapodás teljesítése során a Fél jognyilatkozata csak abban az esetben hatályos, ha azt írásban, ajánlott levélpostai küldemény formájában a másik Félnek a jelen megállapodásban megjelölt képviselőjéhez intézi. Az ettől eltérően megtett jognyilatkozatnak nincs joghatása.
3. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a vonatkozó egyéb jogszabályokban foglaltak az irányadók.

4. A Felek jelen megállapodást elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Salgótarján, 2009. június 30.

Önkormányzat részéről:

Center Invest részéről:

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név: Székyné dr. Sztrémi Melinda  
Tisztség: polgármester

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név: Török Csaba  
Tisztség: ügyvezető

Aláírás: \_\_\_\_\_  
Név: dr. Kádár Zsombor  
Tisztség: jegyző