

A 2024. május 14. napján feltett kérdésekre az alábbi válaszdással élünk, mely válaszok újságcikkben való, teljes terjedelmű, változtatás nélküli közléséhez járulunk hozzá:

„A KecsUp újságírója 2024. május 14. napján a lakiteleki üdülőterületen található ún. zöldsávok ügyében tett fel érdeklődő kérdéseket Lakitelek Önkormányzatának és Lakitelek Polgármesterének címezve.

Ahhoz, hogy a most kialakult helyzetet mindenki megértse szükséges az előzmények ismerete:

Lakitelek Önkormányzata üdülőterülete a '70-es években, az akkori helyi építési szabályok szerint került kialakításra. Abban az időben klasszikusan csak és kizárólag üdülési célból (a belterületi ingatlanokhoz képest nagyon közel egymáshoz, rendkívül kicsi alapterületen) épültek meg az ott található ingatlanok.

Az akkori építési szabályok alapján kerültek kialakításra a zöldsávok is, azaz olyan területek, melyek az üdülőingatlanok között húzódnak, s melyek célja eredendően más volt (gyalogutak) kialakítása.

Sajnos az azóta eltelt kb. 50 évben hatalmas káosz alakult ki a zöldsávok tekintetében, ugyanis ezeket a területeket az ingatlantulajdonosok önkényesen, sajátjukként kezdték el használni, pl.: bekerítették, parkosították, garázst, medencét helyeztek el rajta, stb..... Tehát mindezt tették úgy, hogy az ingatlanrészek ténylegesen nem voltak sem tulajdonukban, és érvényes jogcímmel sem rendelkeztek az önkényes használatbavételükhöz.

Ezért a fenti helyzet tisztázása, megoldása érdekében Lakitelek Önkormányzata Képviselő-testülete 2011. évben döntött arról, hogy azon személyek részére, akik azt kérelmezik, értékesíti az üdülőingatlanhoz kapcsolódó zöldsáv-részt, abban az esetben, ha a zöldsáv a hatályos építési szabályoknak megfelelően felosztható, hozzákapcsolva az üdülőingatlan területéhez.

Abban az időben az üdülőterületi ingatlantulajdonosok részére hivatalos levelek kézbesítésre kerültek, továbbá az üdülőfórumokon is felhívást is tettek közzé a zöldsávok megvásárlásának lehetőségére, de ekkor még igen kevesen éltek ezzel a lehetőséggel. A Képviselő-testületi döntés azóta is hatályos, a területek értékesítése a beérkező igények alapján folyamatosan történik.

Az adásvételi szerződés megkötése a történetben egyébként csak az utolsó lépés, előtte egy hosszú, hivatalos eljárás veszi kezdetét.

Első lépésként meg kell kérdezni az adásvétellel érintett zöldsávhoz kapcsolódó többi zöldsáv melletti ingatlantulajdonost, hogy szándékukban áll-e megvásárolni a hozzájuk tartozó ingatlanrészt. Igen válaszok esetében - nem részletezve mi történik nemleges válaszoknál – megkérjük a kérelmezőket, előlegezzék meg az eljárási költségeket (földhivatali, földkimérési és egyéb hatósági eljárások összegét, díjakat, illetékeket, adott esetben ügyvédi költségeket), melyet a Képviselő-testületi döntés értelmében kérelmezőknek a vételáron felül szükséges megfizetniük, ugyanis ténylegesen ezek a költségek jóval magasabbak a vételár - egyébként csekély - összegéhez képest. Ezzel az előleggel erősítik meg szándékuk komolyságát, és biztosítjuk azt, hogy egyébként nem

kevés idő és költség árán megszerzett telekalakítási engedélyt követően is megvásárolják az adott telekrészt, és a korábban megfizetett eljárás díjak rájuk eső részét is rendezzék.

Az előleg megfizetését követően kezdődnek meg a hivatalos eljárások, melyekben Lakitelek Önkormányzata az adásvételi szerződések megkötése kapcsán nem, mint közigazgatási szerv, hanem mint magánjogi szereplő jár el, ami azt jelenti, hogy nincs lehetősége az egyéb hivatalos eljárások határidejét befolyásolni, ezekben az ügyekben ő éppolyan ügyfél, mint a magánszemélyek, az Önkormányzat csak összefogja, koordinálja jelen esetben 11 vevő kérését. Ilyen szerepet egyébként bármelyik érintett magánszemély meghatalmazással felvállalhatja, ebben a szakaszban nem szükséges az Önkormányzat „jelenléte”.

A hivatalos eljárások első lépéseként árajánlatok alapján leszerződünk egy földmérővel és felkérjük a változási vázrajz elkészítésére, azaz a területek ki/felmérésére.

A változási vázrajzot a földmérő záradékolásra megküldi a földhivatalnak. Ennek ügyintézési ideje 30 nap.

A záradékolt vázrajz birtokában lehet telekalakítási engedély kérelmet benyújtani, melyhez a 166/2009. (XII. 19.) FVM rendeletben előírt igazgatási szolgáltatási díj megfizetését is igazolni szükséges. A telekalakítási engedélyezési eljárás ügyintézési ideje 60 nap.

Az engedély megküldését követően a tényleges átvezetést külön eljárásban kell kérelmezni a földhivatali nyilvántartásban.

**Jelen ügyet számos körülmény nehezítette:**

1. a zöldsávval határos 16 ingatlan tulajdonosai az ország különböző pontjain élnek, a hivatalos kommunikációs csatorna a tértivevényes levélváltás, mely gyakran hetekbe telik
2. a kiküldött levelekben meghatározott határidőket a válaszával sokan nem tartják, azonban ezek a határidők nem feltétlenül jogvesztőek, így meg kell várunk a választ, olykor ismételt felhívással
3. a telekalakítási engedély kérelmet először elutasították, mivel néhány érintett telek nem felelt meg a hatályos Helyi Építési Szabályzatban foglalt kritériumoknak, ezért kezdeményeztük a – már folyamatban lévő – rendezési terv módosításába olyan változás beépítését, mely lehetővé teszi a telekalakítás engedélyezését – erről mindenkit tájékoztattunk
4. Lakitelek Rendezési Tervének és a Helyi Építési Szabályzatnak a teljeskörű felülvizsgálatát Lakitelek Önkormányzata már 2020-ban elindította, az erre vonatkozó jogszabályi háttér időközben módosult, mely jelentősen visszavetette az egyébként is hosszadalmas folyamatot, mivel az új szabályokhoz kellett igazítani a terveket. Végül Lakitelek Önkormányzata Képviselő-testülete a 2023. XII. 18-án tartott ülésén fogadta el az új Rendezési Tervet és HÉSZ-t, melyek 2024. január 18-án léptek hatályba – erről újfent tájékoztatást küldtünk mindenkinek

**Kronológiailag a következő lépések történtek és fognak történni:**

- 2021. augusztus 12-én érkezett be az utolsó nyilatkozat, amelyet a 2021. június 11-én kiküldött levélben kértünk
- 2021. augusztus 16-án kiküldött levélben kértük az eljárási díjak és a földmérési munka rendezése érdekében előleget – az utolsó részlet végül október 28-án érkezett be úgy, hogy 2 ingatlantulajdonos a pozitív vételi szándéknyilatkozata és az újbóli kérés ellenére sem fizetett előleget, így őket ki kellett zárni az ügyből, a részükre fenntartott területről a szomszédokkal kellett egyeztetni
- amíg a befizetésre vártunk, árajánlatokat szereztünk be földmérőktől, a legkedvezőbb ajánlatadóval 2021. november 11-én kötöttünk szerződést
- a földmérő a helyszíni méréseket követően elkészítette a vázrajzokat, melyeket záradékolásukat követően, 2022. január 18-án kaptunk kézhez
- a telekalakítási kérelemre vonatkozó elutasító határozatot 2022. április 6-án vettük át, melyből kiderült, hogy több érintett telek nem felel meg az építési övezetben előírt minimum szélességi kritériumoknak. Ennek a kritériumnak a módosítását beépítettük a már folyamatban lévő rendezési terv módosítási tervanyagba, melyről a már másnap megfogalmazott és kiküldött levélben tájékoztattunk minden érintettet
- a Rendezési Terv módosításának és az új Helyi Építési Szabályzat elfogadására 2023. december 18-án tartott Képviselő-testületi ülésen került sor, mely a szabályok értelmében 2024. január 18-án lépett hatályba. Erről ismét tájékoztató levelet küldtünk minden érintettnek 2024 januárjában, és egyben kértük nyilatkozatukat, hogy az eltelt időre tekintettel fenntartják-e a vásárlási szándékukat
- a fenti levélre válaszul érkező nyilatkozatok utolsó példánya 2024. április 18-án érkezett be, mely válaszokra így összesen 3 hónapot vártunk
- időközben a hivatalos szervekkel ismételten egyeztettünk, hogy megelőzzük az újabb elutasítást,
- jelen pillanatban bízunk a pozitív elbírálásban, és az ügy folytatásában.

A fentiek alapján egyértelműen látható, hogy az ügy halad előre, folyamatban van, az ügyben konkrét, érdemi előrelépések történtek, és bízunk benne, hogy lassan a végére érünk.

A 2024. évi költségvetésben is beépítésre került a 11 magánszemély által befizetett előleg összege, függő tételként, a módosított pénzmaradvány soron.

Lakitelek Önkormányzata részéről ez nem közigazgatási hatósági ügy, nem kártérítésre okot adó helyzet, hanem magánjogi ügylet, amelyben az ügy végén (akár pro, akár kontra) a felek elszámolnak egymással. Lakitelek Önkormányzata jóhiszeműségét és az eljárásban az érintett ingatlantulajdonosokkal való együttműködési szándékát az szemlélteti a legjobban, hogy bár Lakitelek Önkormányzata a zöldsávok tulajdonosaként az önkényes használóktól 5 évre visszamenőlegesen akár használati díjat is jogszerűen követelhetne, mégsem került sor erre, hanem ellenkezőleg, egyes magánszemélyek jogosnak vélt igényeikkel a sajtó nyilvánosságát keresték meg, és nem az ügylet mihamarabbi befejezését segítették elő.

Még egyszer is a lényegre visszatérve, a zöldsávok mint önkormányzati tulajdon értékesítése nem az önkormányzat érdeke, hanem az azt jogcím nélkül használó, vagy használni kívánó és tulajdonba venni akaró üdülőtulajdonosok magánérdeke, véletlenül sem közérdek.

**Az ügy vége nem az önkormányzat döntésétől, hanem a rajtunk kívül álló hatóságok eljárásrendjétől függ, így annak lezárása konkrét időpontját sem tudjuk megmondani, de mi is nagyon szeretnénk 2024. év folyamán megkötni az adásvételi szerződéseket.”**