

Előterjesztés

A Páty 4865-4882 hrsz. Ingatlanokkal kapcsolatos fejlesztések jogi átvilágítására vonatkozó ajánlatról

1. előterjesztés száma: 203/2022.
2. előterjesztést készítő személy neve: Csicsékné Csicsvári Erzsébet, Szabados Zsuzsanna
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet - határozati javaslat
 - 2. melléklet - ajánlat
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
9. napirendi ponthoz meghívottak: Békés és Társai Ügyvédi Társulás

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Páty Község Polgármestere 2022. májusában három tagú szakmai bizottság létrehozását kezdeményezte a Páty 4865-4882 hrsz. ingatlanok fejlesztésével kapcsolatos tárgyalások lebonyolítására.

A szakmai bizottság tagjai: Detre Zsolt képviselő, dr. Kovács Ferenc képviselő és Schneider Mihály Gazdálkodási Bizottság külsős tag, akik a fenti területek fejlesztőivel tárgyalásokat folytattak.

A Hivatal és az önkormányzati képviselők 2022. augusztus 10-én egyeztetést folytattak a Békés és Társai Ügyvédi Társulással a Jenei-dűlő III. fejlesztésével (Páty 4865-4882 hrsz.) kapcsolatos kérdések jogi átvilágítására vonatkozóan.

A tárgyalást követően írásban megküldték az álláspontjukat és a jogi értékelés és állásfoglalás elkészítésére, valamint a jogi tanácsadásra vonatkozó ajánlatukat. (2. számú melléklet)

A benyújtott ajánlatukban 35 000 Ft + ÁFA/óradíj szerepel. Az elsődleges feladatok ellátása előreláthatólag kb. 30 órát vesz igénybe.

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az alábbi határozati javaslatról.

Páty, 2022. augusztus 19.

Székely László
polgármester

1. melléklet a 203/2022. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty 4865-4882 hrsz. Ingatlanokkal kapcsolatos fejlesztések jogi átvilágítására vonatkozó ajánlatról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy megbízza a Békés és Társai Ügyvédi Társulást a Jenei-dűlő III. fejlesztésével (Páty 4865-4882hrs.) kapcsolatos jogi értékelés és állásfoglalás elkészítésére, jogi tanácsadás munkára és elfogadja a Békés és Társai Ügyvédi Társulás 35 000 Ft+ÁFA/óradíj árajánlatát, 30 órában maximalizálva, beleértve a személyes jelenlétet a beruházóval való tárgyalás során.

Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármester t a szerződés aláírására.

A munka megrendeléséhez szükséges összeget Páty Község Önkormányzat általános tartalék kerete terhére biztosítja. Felkéri a jegyzőt, hogy az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló rendeletben az előirányzat-átcsoportosítást vezesse át.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal



Tisztelt Páty Község Önkormányzata!
Tisztelt Polgármester Úr!

Felkérést kaptunk arra, hogy adjunk árajánlatot a Jenei-dűlő III. fejlesztésével (Páty 4865-4882 hrsz.) kapcsolatos kérdések jogi átvilágítására és Páty Község Önkormányzatának nyújtandó tanácsadásra, valamint szükség szerint képviselőtételére a fejlesztéssel kapcsolatos Önkormányzati álláspont kialakításában.

A rendelkezésre álló iratanyag áttekintését, valamint a 2022. augusztus 10-én Páty Község Önkormányzatánál tartott egyeztetésen elhangzottak alapján az alapul fekvő jogi helyzetet az alábbiakban lehet összefoglalni.

A Jenei-dűlő és kapcsolódó Páty, külterületi 022/5-21 hrsz alatti területeinek belterületbe vonásáról 2016-ban döntött az akkori Képviselő-testület. Az azzal kapcsolatos földhivatali eljárások 2017. június 26-án indultak meg. 2017. december 07-én a 493/2017 (XII.7.) határozattal a Képviselő-testület elfogadta a fejlesztővel (Xpansion Kft.) a településrendezési szerződés tervezetét, a 494/2017 (XII.7.) határozattal pedig a településfejlesztési megállapodást. Ennek célja volt az akkor hatályos HÉSZ és Településszerkezeti Terv módosítása. A településfejlesztési szerződés és a településfejlesztési megállapodás aláírására nem került sor.

A beruházó szándéka a terület fejlesztésére fennáll, azonban a korábbi szerződés tervezetek megkötésének elmaradásán túl nem került sor a szabályozási tervlap szerinti telekalakításra, telekosztásra, és illet a HÉSZ-en sem vezettek át. Az Önkormányzat azonban a szabályozási tervvel érintett területen maga is rendelkezik ingatlan tulajdonnal, amelynek következtében a telekalakítási eljárásban az egyetértő közreműködése nem mellőzhető.

A beruházó megbízásából a HA Tervstúdió Településrendezési Építészeti Tanácsadó Kft. 2022. májusában a tervezett építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő telepítési tanulmánytervet készített, amelynek célja, hogy bemutassa a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát, és ennek megfelelően a településszerkezeti terv, a HÉSZ, szabályozási terv módosításra kerüljön.

A telepítési tanulmányterv megállapításai szerint fejlesztés sem a forgalom, sem a közműigény tekintetében nem jelent változást a most hatályos előírások szerint megvalósítható beépítéshez képest. A fejlesztés megvalósítása során a humán infrastruktúra fejlesztési igényei sem jelentenek változást a most hatályos előírások szerint megvalósítható beépítéshez viszonyítva.

A telepítési tanulmányterv megállapításai azonban azt a körülményt nem veszik figyelembe, hogy a forgalmi, közmű- és humán infrastruktúrára vonatkozó és az építési beruházás esetén szükséges feltételek nem adóttak, és azok megvalósítási feltételeit sem biztosítottak.



Az Önkormányzat kapcsolata a beruházóval folyamatos és jelenleg is folynak egyeztetések.

Páty Község Önkormányzatának célja, hogy a Jenei-dűlő fejlesztési területével kapcsolatos döntése jogi szempontból megalapozott legyen, és döntése előkészítéséhez rendelkezésére álljon a döntései alternatívákhoz kapcsolódó szükséges jogi keretek ismerete, az esetleges jogi kockázatokra vonatkozó értékelés, illetve a szükséges feltételek fennállása esetén a kötelezettségvállalásokhoz kapcsolódó biztosítékok rendszere. Ehhez kapcsolódóan eddigi tudásunk és ismereteink szerint az alábbiakban tudnánk az Önkormányzat döntését és munkáját segíteni:

- I. Az ügyvédi megbízás létrejötte esetén elsődlegesen szükséges a jelenlegi állapot jogi értékelése, ennek körében a korábban a fejlesztési területtel kapcsolatos döntések és kapcsolódó dokumentumaik törvényességi, érvényességi szempontú felülvizsgálata. Az értékelés körében szükséges a kapcsolódó helyi szabályozók (pl. HÉSZ, Településfejlesztési terv, stb.) és az azokra vonatkozó jogszabályok áttekintése is.
- II. Az értékelést követően lehet és szükséges állást foglalni az egyes döntési alternatívák jogi kereteiről, kockázatairól és következményeiről. Felelős döntést akár a fejlesztés támogatásáról, akár az ahhoz szükséges feltételek hiányáról csak az összes (a megbízás keretein belül szükség szerint alapvetően a jogi) következmény ismeretében lehet hozni.
- III. Ehhez kapcsolódóan szükséges a forgalmi, közmű- és humán infrastruktúrára vonatkozó igények megvalósíthatósági feltételeit is áttekinteni, szükségszerűen a közműszolgáltatók kapacitás nyilatkozatainak beszerzése. Önkormányzati kötelezettségvállalás esetén ugyanis nem csak az infrastruktúra fizikai megléte, de annak rendeltetésszerű működtetésének biztosíthatósága is a vállalás körébe tartozhat. A kapacitás hiánya esetén pedig fel kell mérni azt is, hogy milyen bővítési szükségletek jelentkeznek és azok milyen forrásból teljesíthetőek. Itt szükséges lehet azt is mérlegelni, hogy a fejlesztés megvalósulásával a Község számára biztosított kapacitások hogyan változnak, azok nem jelentik-e, hogy más tervezett településfejlesztésekhez válik szükségessé addig nem tervezett kapacitásbővítés.
- IV. Az Önkormányzat fejlesztéssel kapcsolatos döntését követően a megbízás keretein belül lehet majd jogi támogatást nyújtani a döntésnek megfelelően, akár a megkötendő megállapodások tartalmának kialakításában és jogi garanciáinak kidolgozásában, a kötelezettségvállalások kikényszeríthetőségének biztosításában és az ehhez szükséges tárgyalásokban, akár a nem támogató döntés következményeinek kezelésében.

Társulásunk a jogi értékelés és állásfoglalás elkészítése, a folyamatot segítő jogi tanácsadás, esetleges képviselő körében az óradíj alapú elszámolást javasolja, azzal, hogy óradíjunk 35.000,- Ft + Áfa. Az egyes munkafázisok kapcsán egyelőre nehezen megítélhető a szükséges időráfordítás, amennyiben az ügy további részleteit megismerjük, és a pontos feladatok ennek körében meghatározhatóvá válnak úgy természetesen minden egyes feladat ellátása előtt pontosabb becslést



tudunk adni, és annak Önkormányzat általi elfogadását követően kezdjük meg a munkát. A fenti I. pont alatt jelölt, elsődleges feladatok ellátása előreláthatólag kb. 30 órát vesz igénybe. A feladatok ellátása során Társulásunk képviselőjében elsősorban eljáró ügyvéd kollégák: dr. Kádár Balázs és dr. Zalka Gábor ügyvédek.

Kérjük a tisztelt Önkormányzatot, tisztelt Polgármester Urat, hogy amennyiben ajánlatunk elfogadható, úgy arról tájékoztatni szíveskedjenek, hogy a megbízási szerződést előkészíthessük, a munkát pedig mielőbb megkezdhessek.

Budapest, 2022. augusztus 12.

dr. Békés Ádám Ph.D.
társulást vezető ügyvéd

dr. Kádár Balázs
ügyvéd

dr. Zalka Gábor
ügyvéd

