

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2017. április 19-i ülésének
13. számú napirendi pontja

Tárgy: A közműfejlesztésekhez kapcsolódó irányelvek meghatározása

Előadó: Süli János polgármester

Véleményező: Gazdasági Bizottság, Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság
Városépítő Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks városában jelentős lakóingatlan-fejlesztések kezdődtek és várhatóan egyre nagyobb számban folytatódnak. Az építésre kijelölt területeken, különösen a Vácika településrészen szükséges az út és közműfejlesztések lehetőségeinek átgondolása, figyelemmel a lakossági igények növekvő számára és az Önkormányzat forrásaira is. Az előterjesztés alapján a Képviselő-testület elfogadhatja azokat az alapelveket, melyek hosszútávon határoznák meg Paks városa és az érintett ingatlanok tulajdonosainak együttműködését a közműfejlesztésekben. Javaslatunk alapján lehetségessé válik egy irány kijelölése, melyhez a részletes szabályokat, helyi rendeleteket ki lehet dolgozni.

A közműfejlesztések szabályozásával biztosítani kívánjuk egyrészt a letelepedés és a magánszemélyek saját célú lakóingatlan-építésének támogatását, másrészt megfelelő garanciákat kell meghatározni annak érdekében, hogy a közműfejlesztésekkel megvalósuló, közpénzből finanszírozott beruházások eredményeként a magántulajdonban lévő ingatlanok értékének növekedése ne váljon kizárólag spekuláció eszközévé.

A fentiek alapján két beruházási modellt és két új önkormányzati rendeletet látunk támogathatónak. A beruházást illetően első esetben az érintett ingatlanok tulajdonosai 100%-ban finanszírozzák a közműberuházásokat, a második esetben az Önkormányzattal közösen kerül sor a költségek viselésére, egy önkormányzati rendelettel szabályozott pályáztatás alapján. Meghatározott feltételek fennállása esetén az önként nem együttműködő tulajdonosok közműfejlesztési, valamint útépitési érdekeltségi hozzájárulást (a továbbiakban: előírt hozzájárulást) fizethetnének az erről szóló szintén tervezett rendelet szabályainak figyelembe vételével.

A szabályozás célja az új út és közműberuházások, fejlesztések finanszírozása, egyelőre a meglévő közművek és utak felújítására nem vonatkozna.

Kapcsolódó jogszabályok:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
A Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (Kktv.)

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.)

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (Vet.)

Az Étv. 28. § (1) és (2) bekezdése lehetőséget biztosít az Önkormányzat részére az út és közmű megvalósításával járó költségek ingatlantulajdonosokra történő áthárítására.

Az Étv. 28. § (1) (2) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„28. § (1) A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.

(2) Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét **részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja**. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”

Közmű: termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési és belterületi csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetéki rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti ki [az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet fogalom meghatározás].

A szilárd burkolatú utak kialakítására irányuló lakossági igények teljesítésére lehetőséget biztosíthat a Kktv. 31.§ (1)-(2) bekezdése, amely az alábbiak szerint rendelkezik:

„31. § (1) A közút használatában érdekelt természetes és jogi személyek, valamint a helyi önkormányzat az alapvetően helyi lakossági érdeket szolgáló közút építésére (földút szilárd burkolattal való ellátására) együttműködhetnek. Az együttműködés (a továbbiakban: útépitési együttműködés) formáját a résztvevők maguk határozzák meg.

(2) A helyi önkormányzat – ha az útépitési együttműködésben az **érdekeltek több mint kétharmada részt vesz** – az abban részt nem vevő, de a közút használatában érdekelt természetes és jogi személyt a résztvevők által vállalt anyagi hozzájárulás mértékéig – a rendeletében meghatározott módon – útépitési érdekeltségi hozzájárulás fizetésére kötelezheti.”

A tervezet önkormányzati szabályozás tárgya: útépités, csapadékvíz-elvezetés, ivóvíz, szennyvíz-közművek és a közvilágítás kiépítése. Az együttműködést csak e közművek tekintetében javasoljuk, ezen túlmenően az érdekelt ingatlantulajdonosoknak kell vállalni, hogy az egyéb közművek (gáz-, hő- és villamosenergia-ellátás, távközlés) kiépítését önként biztosítják és a kialakításnál figyelembe veszik az önkormányzat által már elkészített út és közmű-terveket, valamint a kapcsolódó jogerős engedélyeket. (Ha még nincs jóváhagyott engedélyezési terv, illetve engedély, akkor a gáz-, hő- és villamosenergia-ellátás, távközlés tervezése esetén a meglévő mintakereszt-szelvényeket kell figyelembe venni.)

Az ivóvíz és szennyvíz-közművek esetében csak a magánszemély tulajdonosokat érintené a helyi szabályozás, mivel a Vksztv. a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás alkalmazását a nem lakossági felhasználó tekintetében eltérően szabályozza, ezért erről külön előterjesztés készült.

Érintett ingatlan:

- a.) a közműfejlesztés szempontjából az az ingatlan, amelyhez közvetlen leágazás létesíthető a megépült elosztó vezetékről;
- b.) útépités szempontjából az az ingatlan, amely határos a megépülő úttal, és arról az ingatlanra kapubejáró (útcsatlakozás) létesíthető;
- c.) az az ingatlan, amely az a) vagy b) pontok alapján két vagy több oldalról azonos közműfajtát érintően minősül érintett ingatlannak (sarokingatlan), a korábban megépült beruházás szempontjából tekintendő érintettnek. Egyidejűleg történő közműfejlesztések és/vagy útépitések esetén ezen ingatlan tulajdonosa – közmű nemenként, illetve utanként - csak az egyik oldali telekhatárt érintő beruházás során kötelezhető hozzájárulás megfizetésére;

A fejlesztés megvalósításának I. modellje:

1./ **Az érintett tulajdonosok** az út- és közműfejlesztések tervezéséhez, engedélyezéséhez és kivitelezéséhez szükséges forrást önkormányzati pályázat nélkül, **100 %-os mértékben biztosítják**, és a kivitelezést követően adják át az Önkormányzat tulajdonába a fejlesztést tartalmazó ingatlant, a megépített utat és közműveket, az alábbi feltételek szerint megkötött megállapodásnak megfelelően:

- a) A beruházás költségeit teljes egészében az érintett ingatlanok tulajdonosai biztosítják.
- b) Az önkormányzat részvétele nélkül valósítják meg a beruházást, de a terveket az Önkormányzat előzetesen jóváhagyja.
- c) Az érintett tulajdonosok és a kivitelező a kivitelezésre vonatkozó szerződésben kötelesek rögzíteni, hogy a létesítmény a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követően az önkormányzat tulajdonába kerül, és az önkormányzat jogosult a kivitelezővel szembeni garanciális jogok érvényesítésére, ezért az Önkormányzat a kivitelezési szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

- d) Az ingatlantulajdonosok közös képviselője és a beruházás műszaki vezetője/vezetői kötelesek a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályával együttműködni, a beruházással kapcsolatosan folyamatosan tájékoztatást nyújtani.
- e) A műszaki ellenőri feladatokat kizárólag az önkormányzat által megbízott műszaki ellenőr láthatja el, a műszaki ellenőr díját az önkormányzat fizeti.
- f) Amennyiben az út és a közművek nem az építési engedélyben foglaltak szerint épülnek meg, úgy a megvalósult létesítmény átvételét az önkormányzat megtagadhatja.
- g) A használatba vételi engedélyek jogerőre emelkedését követően átveszi az önkormányzat a létesítmények és a létesítményeket tartalmazó ingatlan tulajdonjogát.

2./ Támogatni javasoljuk azt a megoldást is, hogy az Önkormányzat által jóváhagyott tervezést követően a beruházás becsült költségét az érintett tulajdonosok az Önkormányzatnak átadják és a HÉSZ alapján kialakítandó út területét önkormányzati tulajdonba adják. Ezután az Önkormányzat folytatja le az engedélyezési eljárásokat és köt szerződést a kivitelezővel a beruházás megvalósítására. Amennyiben a kivitelezői árajánlat alapján megállapítható, hogy a becsült költséget a beruházás költségei meghaladják, a különbözetet az érintett tulajdonosok a kivitelezés megkezdése előtt kötelesek biztosítani.

A fejlesztés megvalósításának II. modellje:

Az érintett ingatlanok legalább 2/3-ának tulajdonosai pályázhatnak az **Önkormányzattal közösen finanszírozott** közműfejlesztés megvalósítására, az alábbiak szerint:

- a) az ingatlan-tulajdonosok a HÉSZ-nek megfelelő telekalakítást saját költségen elvégeztetik – ahol szükséges – és a közműfejlesztés céljából önállóan kialakított területet az Önkormányzat tulajdonába adják;
- b) az Önkormányzat elkészítteti az út és közműépítés terveit és beszerzi a jogerős engedélyeket;
- c) pályázat benyújtása (50 %-os önrész biztosítása)
- d) beruházás lebonyolítása
- e) szükség esetén az előírt hozzájárulás megállapítása
- f) 5 év elteltével 25 % önrész visszatérítése, meghatározott feltételek esetén.

Irányelvek, fogalom-meghatározások:

Ingatlan tulajdonba vétele:

Amennyiben az út és közműépítéshez szükséges ingatlan magántulajdonban van, az érintett tulajdonosoknak előzetesen intézkedni kell a szükséges telekalakításról, majd az

így kialakított területet a felek együttműködését szabályozó megállapodás keretében az Önkormányzat főszabályként ingyenesen veszi tulajdonba.

Ettől eltérés csak abban az esetben lehetséges, ha az Önkormányzatnak átadandó terület tulajdonosainak magántulajdonban maradó telkeinek a HÉSZ alapján szükséges szabályos kialakításához önkormányzati tulajdonban lévő területrésze is szükség van. Ebben az esetben az érintett tulajdonos által az Önkormányzatnak átadott ingatlan, vagy tulajdoni hányad értéke legfeljebb 30 %-ának mértékéig csereszerződés is köthető.

A tervezés finanszírozása:

Amennyiben az út és közműfejlesztéshez szükséges terület az önkormányzat tulajdonába került, a tervezést az Önkormányzat vállalja magára. Az Önkormányzat ezzel egyrészt hatékonyan mozdítaná elő a beruházás későbbi megvalósítását, valamint ebben az esetben az engedélyezési eljárások is gyorsabban bonyolíthatók, mivel az Önkormányzat a saját nevében szerzi be az engedélyeket.

Becsült bekerülési költség: az út építésével és a közműfejlesztéssel kapcsolatban számított költségek (a kivitelezés becsült összköltsége, a műszaki ellenőr díjazása, továbbá a hatósági eljárási díjak összessége).

A 2/3-os szabály:

A Kktv. fentebb hivatkozott rendelkezése alapján javasoljuk ezt a szabályt az útépítés mellett a közműfejlesztésre is alkalmazni.

Eszerint amennyiben az **érintett ingatlanok összterületének** több, mint 2/3-ával rendelkező tulajdonosok önként vállalják a beruházás becsült bekerülési költségeiből reájuk jutó rész befizetését, akkor pályázhatnak a tervezett külön rendelet alapján az út és közműfejlesztés Önkormányzattal közös finanszírozására. Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a pályázatot, a beruházás megvalósítását követően az önkéntesen nem együttműködő tulajdonosok az előírt hozzájárulást fizetnék meg.

Természetesen a 2/3-tól eltérő mérték is meghatározható az önkéntes részvételre- kivéve az útépítés esetét - de a nagyobb mérték a beruházás megvalósításának esélyét csökkentené, ezért ezt nem javasoljuk.

Amennyiben az érintett tulajdonosok 100%-ának közreműködését írná elő a helyi rendelet - bár nem kellene a közműfejlesztési, érdekeltségi hozzájárulást kikényszerítő rendeletet megalkotni- egyetlen tulajdonos is megakadályozhatja a beruházást.

A közműfejlesztési és útépítési érdekeltségi hozzájárulás (előírt hozzájárulás):

Az előírt hozzájárulást csak a beruházás megvalósítása után, a tényleges költségek ismeretében állapíthatja meg a Képviselő-testület hatósági határozattal, az egyes tulajdonosokra vonatkozóan, személyenként meghatározott összegben. Tehát a

pályázatban részt nem vevő tulajdonosokra jutó költség-hányadot az Önkormányzatnak kell a beruházáshoz megelőlegezni.

A hozzájárulás mértéke megegyezik azzal az összeggel, amelyet a tulajdonos pályázati önrészként fizetett volna.

Nem kellene hozzájárulást fizetni meglévő létesítmények felújítása esetén, vagy ha a létesítményt az ingatlanok tulajdonosai által önként vállalt hozzájárulásból létesítették.

A hozzájárulás előírásával kapcsolatos eljárásra, valamint a teljesítés elmulasztása esetén a hozzájárulás behajtására a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) rendelkezései az irányadók.

Akiket kötelezne az Önkormányzat a hozzájárulás megfizetésére, természetesen részletfizetésre is kaphatnának lehetőséget, melynek maximális ideje egy év.

Az 50 %-os szabály:

A beruházás akkor kezdhető meg, ha a pályázatot benyújtó tulajdonosok a beruházás becsült költségeiből rájuk jutó részt (önrész) az Önkormányzat elkülönített számlájára befizetik.

Az önrészt megállapításának módja: Meg kell állapítani, hogy a pályázó tulajdonos(ok) ingatlanának területe hogyan viszonyul az összes érintett ingatlan területéhez, majd a teljes becsült bekerülési költségből ugyanilyen arányban meghatározható az adott ingatlanra jutó költség-hányad. Az így kifejezett költség-hányad **50%-át lenne köteles** a tulajdonos sikeres pályázat esetén befizetni. Amennyiben a kivitelezői árajánlat alapján megállapítható, hogy a becsült költséget a beruházás költségei meghaladják, a különbözetet az érintett tulajdonosok a kivitelezés megkezdése előtt kötelesek biztosítani, vagy a különbözet közműfejlesztési és/vagy útépitési érdekeltségi hozzájárulás címén is kivethető.

Jellemző más településeken, hogy 25 % önerőt kér az Önkormányzat a tulajdonosoktól. Ezt a lehetőséget a spekuláció csökkentése érdekében az alábbiak szerint biztosítanánk:

A 25%-os visszatérítés:

Azok a magánszemély tulajdonosok, akiknek a beruházás megkezdésekor az érintett ingatlan a tulajdonában van és:

- akik a pályázat alapján jóváhagyott közműfejlesztések befejezését (jogerős használatba vételi engedély kiadását) követő 5 éven belül az érintett ingatlant legfeljebb a Ptk. szerinti közeli hozzátartozójuk tulajdonába adták, továbbá
- az érintett ingatlanon megépítésre került 5 éven belül egy lakóépület, és
- a lakóépületet kizárólag maguk, vagy hozzátartozójuk tényleges lakhatása céljára, állandó jelleggel használják, valamint
- a megépített lakóingatlanban életvitelszerűen bent lakó személyek tulajdonában összesen legfeljebb egy további lakóingatlan van,

a közműfejlesztések befejezését követő **5 év elteltével** az önkormányzattól igényelhetik az érintett ingatlanra tekintettel befizetett pályázati önrész, vagy az előírt hozzájárulás 50 %-ának (**a teljes beruházási költség 25 %-ának**) visszatérítését.

E szabályozással kizárható, hogy az önrész felének visszatérítését gazdálkodó szervezetek, vagy jelentősebb ingatlan-vagyonnal rendelkező személyek is igénybe vegyék.

A konstrukció előnye, hogy a nagyobb önrészre tekintettel az Önkormányzat több beruházást is támogatni tud egyszerre, valamint 5 év után nem az Önkormányzatnak kell egy nem szerződészerű teljesítés esetén visszakövetelni a támogatást.

Nem javasoljuk azt a lehetőséget, hogy a fenti feltételek megfordításával az érintett tulajdonosok csak 25%-os hozzájárulást fizessenek be a beruházás megkezdése előtt, mert ha 5 év elteltével nem felelnek meg a rendeletben meghatározott feltételeknek és követelni kellene tőlük a további 25%-os hozzájárulás megfizetését, az csak bírósági úton lenne érvényesíthető és az Önkormányzat számára jelentős többlet-adminisztrációt eredményezne.

Ezen okokra tekintettel nem javasoljuk azt a megoldást sem, hogy az érintett tulajdonosok kizárólag a lakóingatlanok megépítését követően fizessék meg a fejlesztési hozzájárulást.

Mindezek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület támogassa Az útépítés és közműfejlesztés szervezéséről, valamint önkormányzati támogatási rendszeréről szóló helyi rendelet, továbbá a Közműfejlesztési hozzájárulásról és az útépítési érdekeltségi hozzájárulásról szóló helyi rendelet előkészítését a jelen előterjesztésben meghatározott tartalomnak megfelelően.

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztésben foglaltakkal és felkéri a polgármestert, hogy készítse elő Az útépítés és közműfejlesztés szervezéséről, valamint önkormányzati támogatási rendszeréről szóló helyi rendelet, továbbá a Közműfejlesztési hozzájárulásról és az útépítési érdekeltségi hozzájárulásról szóló helyi rendelet.

Határidő: 2017. május 31.

Felelős: Süli János polgármester

Paks, 2017. április 6.




Süli János
polgármester