

Név: Kunszentmiklós Önkormányzat

Iktatószám: A-3878-2022

Cím: 6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12

Tárgy: kisajátítási eljárást megelőző adásvételi szerződés megkötése iránti megkeresés

Tisztelt Kunszentmiklós Önkormányzat!

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, **a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésére irányuló projekttel kapcsolatban** a *Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról* szóló 2020. évi XXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) 4. §-a alapján a magyar állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MÁV Zrt.) képviselőjében eljárva az alábbiakkal keresem meg Önöket:

A Magyar Közlönyben korábban közzétett Törvény 2. § (1)–(2) bekezdései a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonalfejlesztésével kapcsolatos beruházást (a továbbiakban: Beruházás) kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette, míg a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III. 3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) a Beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé minősítette. A Beruházás megvalósulása, mint közlekedési infrastruktúra fejlesztése a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e.) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél.

Amint az ismert, a beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti mely ingatlanokból a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok tulajdonjogát - a Törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően - a magyar állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Zrt. vagyongazdálkodási jogának egyidejű bejegyzése mellett **elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján** kívánja megszerezni.

A Törvény értelmében ugyanakkor amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy a magyar állam képviselőjében a MÁV Zrt. az érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését kisajátítási eljárás keretében kezdeményezi.

Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása **Kunszentmiklós, belterület 4246 hrsz.-ú, 349 m² területű, kivett | közterület megjelölésű ingatlant** is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat **1/1** arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a **Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.**

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **134 714 Ft**, azaz egyszázharmincnégyezer hétszáztizennégy forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviselőjében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az **Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.**

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Kunszentmiklós, belterület 4246 hrsz.-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában **134 714 Ft**, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor. A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy a kártalanítási ellenérték, mint teljes kompenzáció magában foglalja az ingatlan forgalmi értékét, valamennyi költségtérítést, a visszamaradó ingatlanban a kisajátítás folytán keletkezett esetleges értékcsökkenést. A kártalanítási ellenérték magában foglalja továbbá a haszonélvezeti, illetve egyéb jog megszűnésének ellenértékét is.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésének alapvető feltétele, hogy a vételi ajánlatot a T. Önkormányzat elfogadja.

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja értelmében

„(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - **ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot;**”.

Az adásvételi szerződés megkötésének további feltétele a kártalanításra egyébként nem jogosult egyéb jog jogosultjának egybehangzó nyilatkozata, jelzálogjog, végrehajtási jog és egyéb jog esetén a jogosultak – feltételtől mentes - hozzájáruló nyilatkozata, mely jogosultak megkeresése és hozzájáruló nyilatkozatuk beszerzése a Tulajdonos érdekkörébe esik.

Amennyiben továbbá - a Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint elfogadó nyilatkozat megtételének esetét ide nem értve – a T. Önkormányzat az ajánlat szerint kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kíván kötni, kérjük, hogy a szerződéskötési szándékot tartalmazó hivatalos válaszlevelét megküldeni szíveskedjen.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy amennyiben az ajánlatot elfogadja, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy előre egyeztetett időpontban és helyen a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést és a hozzá kapcsolódó, a kisajátítási munkarészekben szereplő, többek között a telekalakításhoz és a művelési ág változásához, művelésből való kivonáshoz szükséges okiratokat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában aláírják.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy - a Kstv. 3. §. (2) bekezdés a) pontja szerint elfogadó nyilatkozat megtételének esetét ide nem értve - több tulajdonos, illetve több más kártalanításra jogosult személy esetén az adásvételi szerződés megkötésének lehetősége akkor áll fenn, amennyiben a tárgyi ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot valamennyi tulajdonostárs és más kártalanításra jogosult elfogadja.

A fenti vételi ajánlatot jelen levél kézhezvételétől számított 30 napig tartjuk fenn.

Felhívom a T. Önkormányzat szíves figyelmét, hogy kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag a vételi ajánlat, illetőleg adásvételi szerződés tervezet valamennyi tulajdonostárs általi változatlan tartalmú elfogadása, továbbá a haszonélvező, és egyéb jog jogosultja feltételtől mentes hozzájáruló nyilatkozatának rendelkezésre állása esetén kerülhet sor. Ezen feltételek bármelyikének hiányában az adásvételi szerződés megkötése megghiúsul.

Jelen vételi ajánlat elfogadásával és az elfogadó határozat aláírásával ugyancsak elfogadásra kerülnek az alábbiakban felsorolt feltételek:

- A fizetési kötelezettség akkor tekinthető pénzügyileg teljesítettnek, ha a MÁV Zrt. számlavezető pénzügyi szervezete a MÁV Zrt. bankszámláját a nevezett vételár összegével megterhelte.
- A tulajdonos a nevezett vételár ingatlan adásvételi szerződés szerinti megfizetése tekintetében sem a magyar állammal, sem a tulajdonosi jogkör gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel, sem a

MÁV Zrt.-vel szemben az adásvételi jogüggyellett kapcsolatosan semminemű további követeléssel nem él azt követően, hogy a vételár megfizetése az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint teljesítésre kerül.

- Az ingatlan adásvételi szerződés alapján kifizetett vételára a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- Az ingatlan tulajdonosa az ingatlant *a teljes vételár szerződés szerinti megfizetésének napján** / *a teljes vételár jelen szerződés szerint történő megfizetését követő 15 napon belül***, *a teljes vételár jelen szerződés szerint történő megfizetését követő 60 napon belül **** annak fennálló állapotában birtokba adja a magyar állam számára, aki ezen időponttól viseli annak terheit, a kárveszélyt, valamint szedi hasznait. A jelenlegi tulajdonos a birtokbaadás napjától kezdve mentesül az ingatlan adásvétel tárgyát képező ingatlan birtoklásából eredő valamennyi kötelezettsége alól.

(* *felépítmény nélküli ingatlan esetében*
 ** *nem lakóingatlanok minősülő felépítményes ingatlan esetében*
 *** *lakóingatlan esetében*)

- A tulajdonos az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanra vonatkozóan a magyar állam tulajdonjoga, az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlásának feltüntetése mellett adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön a jelenlegi tulajdonos tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A vételi ajánlat elfogadásával az ingatlan tulajdonosa feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot tesz arra, hogy a kisajátítási eljárásban a vételi ajánlat elfogadása egyezségi megállapodásnak tekintendő, az minden további jognyilatkozata nélkül a kisajátítási eljárásban felhasználható. Jelen feltétel rögzítése tekintetében a tulajdonos kifejezetten nyilatkozik, hogy nevezett jognyilatkozata az esetleges jogutódokra is kiterjed.

Tájékoztatom Önöket, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag a tulajdonos általi – jelen levelünk kézhezvételétől számított 30 napon belüli - elfogadását követő 10 munkanapon belül van lehetőség.

A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja a T. Önkormányzatot nem terheli.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot továbbá, hogy a kisajátítási eljárás során az eljáró hatóság elsősorban az előzetesen kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított kártalanítási összeget veszi figyelembe, melyre tekintettel kérjük fenti ajánlat szíves alapos megfontolását elsősorban a megállapodás megkötése a nyilvánvalóan időben továbbá tartó felesleges eljárás lefolytatásnak szükségessége helyett.

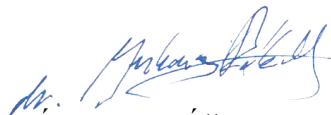
Tájékoztatom Önöket továbbá, hogy az ajánlat el nem fogadása vagy a szerződéskötés bármely okból fenti határidőben való meghiúsulása/elmaradása esetén a MÁV Zrt. kisajátítási eljárást fog indítani.

Kérem, hogy jelen ajánlat elfogadását a kézhezvételétől számított 30 napon belül visszaigazolni szíveskedjenek a jelen ajánlat elfogadásáról szóló határozat megküldésével.

Szerződéskötésre a határozat megküldését követő 10 munkanapon belül kerülhet sor.

Budapest, 2022. június 1.

Tisztelettel:


MÁV Magyar Államvasutak Zrt.
képv.: dr. Juharos Róbert ügyvéd

Dr. Juharos Róbert ügyvéd
JUHASZ ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Várműház krt. 8. 1/4.
Lajstrom szám: Ü-16441
KASZ: 36062309

Mellékletek:

- földhivatal által záradékolt kisajátítási változási vázrajz;
- területkimutatás;