

**Név: Kunszentmiklós Önkormányzat**

**Iktatószám: A-3880-2022**

**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 a **Kunszentmiklós, külterület 20/7 hrsz.-ú, 79 m<sup>2</sup>** területű, kivett | út 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 **23 463 Ft**, azaz huszonháromezer négyszázhatvanhárom 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, külterület 20/7 hrsz.-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában **23 463 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 szerve 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.**

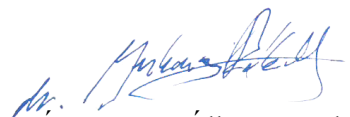
Tájékoztatom Önöket továbbá, hogy az ajánlat el nem fogadása vagy a szerződéskötés bármely okból fenti határidőben való meghiúsulása/elmaradása esetén a MÁV Zrt. kisajátítási eljárást fog indítani.

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;