

## KALOCSA VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

### ELŐTERJESZTÉS

Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2021. augusztus 25-i ülésére

**Tárgy:** Óvodafejlesztés folytatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2017. március 22-i ülésén (77/2017. számmal) döntött első ízben a Petőfi utcai helyszínen történő óvodafejlesztésről. Az akkor még csak az Ifjúsági háznak helyet biztosító ingatlanra azért esett a választás, mert az Önkormányzat 150 férőhelyes óvoda kialakítását tervezte (kiváltandó a Kunszt utcai és az Újvárosi tagóvodákat). Az MSZ 24203-1 Magyar Szabvány Oktatási Intézmények tervezési előírása, ajánlása alapján (mely szerint óvoda esetében a szükséges telek nagysága  $36 \text{ m}^2/\text{fő}$ , indokolt esetben 10% eltérés megengedésével) ez volt az egyetlen szóba jöhető terület a városban (a többiek vagy kedvezőtlen elhelyezkedésük, méretük miatt nem feleltek meg, és/vagy magántulajdonban voltak, és a tulajdonos nem kívánta eladni a területet).

A 150 férőhelyhez tehát egy nagyságrendileg fél hektáros, ötezer négyzetméteres területet kellett találni. A szakmai előkészítést végző fejlesztési csoport a végül „nyertesként” kikerülő Petőfi u. mellett akkor további hat helyszínt is megvizsgált és bemutatott a Képviselő-testületnek, de a döntéshozók választása egyértelműen a jelenlegi helyszínre esett.

Az óvoda építése érdekében már akkor egyértelmű volt, hogy a szomszédságában lévő Erkel Ferenc u. 1. sz. alatti osztatlan közös ingatlant a két tulajdonostól meg kell vásárolni. Az ingatlan egyik fele vonatkozásában az adás-vétel a tulajdoni lap szerint 2017. május 26-án létre is jött, hiszen 2017. április 11-én 84/2017. sz. határozatával a Képviselő-testület döntött az Erkel Ferenc u. 1. (hrs: 654) alatti ingatlan  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadának megvásárlásáról az óvodaépítés érdekében, 3.350.000 forint keretösszegben.

A másik ingatlanrész vonatkozásában a jelenlegi tulajdonossal akkor nem sikerült egyetértésre jutni, az adás-vétel nem történt meg.

Az óvodafejlesztés TOP forrásból fedezett I. üteme (75 férőhely) lassan a zárásához közeledik, és a II. ütem megvalósítása érdekében komoly forráskeresés zajlik. A 2017. óta patthelyzetben lévő Erkel Ferenc utcai házrész megvásárlására 2021. nyarán újabb próbálkozás történt (Önkormányzati tulajdonban lévő lakásokat, házakat, házrészeket keresve, csereingatlanként felajánlva, több ajánlat is elhangzott, de sajnos egyik sem nyerte el a tulajdonos tetszését). Többszöri sikertelen egyeztetés, tárgyalás után megbízásra került egy ingatlanvagyon-értékbecsülő, aki a 2021. július 23-i keltezésű értékelési bizonyítványban a hivatkozott házrész becsült forgalmi értékét – minden lehetséges pozitív és negatív szempontot figyelembe véve – 10.300.000 Ft-ban határozta meg.

Ezen információ birtokában ismételt felkeresve a tulajdonost - szóbeli ajánlatát húszmillió forintba emelve -, elzárkózott az értébecslésben foglalt összegtől.

2021. augusztus 11-i keltezésű levelemben hivatalos írásos választ kértem a tulajdonostól az értébecslésben lévő összegben történt adás-vétel vonatkozásában.

Amennyiben a tulajdonos válasza továbbra is elutasító lesz, és az adás-vételre nem kerül sor, az óvoda további építése pedig folytatódik, úgy nem kerülhető el a kisajátítási eljárás.

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 2. § d) pontja szerint ingatlant kisajátítani – többek között – kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási létesítmény elhelyezése érdekében lehetséges.

Kalocsa Város jelenleg hatályos (13/2020. (IX.29.) sz. határozatával elfogadott) Belterületi Szabályozási Terve a hivatkozott ingatlant egyébiránt „elővásárlási joggal érintett terület”-ként jelöli, vagyis a 2017. évi vásárlási szándék tetten érhető a rendezési tervi szabályozásban is. Mivel azonban az eladási szándék nem áll fenn, és ez a jelölés nem elégséges a kisajátítási eljáráshoz, így a rendezési terv soron kívüli módosítása szükséges (legalább a szabályozási vonal és az építési övezet módosítása terén).

A kisajátítás megtétele előtt tehát szükséges a Képviselő-testület részéről döntést hozni az alábbiakról:

1. Fenntartja-e a Képviselő-testület a 2017. évi szándékát, miszerint az Ifjúsági háznak is otthont adó területen (665. hrsz, Petőfi Sándor u. 26.) egy 150 férőhelyes óvoda épüljön?
2. Hozzájárul-e Kalocsa Város Szabályozási Terve módosításához az Erkel Ferenc u. 1/B alatti ingatlan kisajátítás érdekében?

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő információk figyelembe vételével fogadja el az alábbi határozati-javaslatot:

### Határozati-javaslat

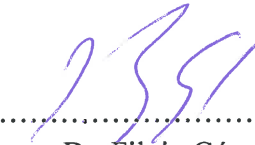
Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. fenntartja és megerősíti azon szándékát, hogy a Petőfi Sándor u. 26. sz. alatti 656 hrsz-ú ingatlanon 150 férőhelyes új óvodaépület létesüljön (a jelenleg építés alatt álló 75 férőhely mellett további 75 új férőhely megépítésével).
2. kijelenti azon szándékát, hogy az óvodafejlesztés megvalósítása érdekében az Erkel Ferenc u. 1/B (654 hrsz) szám alatti ingatlan vonatkozásában megindítja Kalocsa Város Szabályozási Terve soron kívüli módosítását azon célból kifolyólag, hogy az önkormányzati elővásárlási joggal érintett terület – eladási szándék hiányában – kisajátítási eljárás keretében kerüljön az Önkormányzat tulajdonába.
3. kijelenti azon szándékát, hogy az óvodafejlesztés megvalósítása érdekében az Erkel Ferenc u. 1/B (654 hrsz) szám alatti ingatlan vonatkozásában a szükséges feltételek teljesülése esetén megindítja a kisajátítási eljárást.
4. megbízza a Jegyzőt és a Városüzemeltetési és Fejlesztési Osztályt, hogy gondoskodjon az 1-3 pontokban foglalt döntések végrehajtásáról.
5. felhatalmazza a polgármestert az 1-4. pontokban foglaltak végrehajtására, nyilatkozatok megtételére, kötelezettségek vállalására, szerződések megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Filvig Géza polgármester

Kalocsa, 2021. augusztus 19.

  
.....  
Dr. Filvig Géza  
polgármester

Készítette: Kiss Erzsébet – Fejlesztési csoport

Ellenőrizte: Dr. Kiss Csaba – Jegyző