

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY
a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet módosításáról
(Készült: a Képviselő-testület 2021. november 17-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Sürgősségi indok:

A Képviselő-testület a 25/2021 (VI. 18.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a város egyes területeire. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20.§ (2) bekezdése szerint „A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn.” Néhány esetben a változtatási tilalom elrendelése okafogyottá vált, a változtatási tilalom elrendelésének célja érvényesül, ezért azt ezen ingatlanok tekintetében mielőbb meg kívánjuk szüntetni.

Vezetői összefoglaló:

A Képviselő-testület a 25/2021 (VI. 18.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a város egyes területeire Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZÉSZ) módosításának időtartamára. A változtatási tilalom elrendelésének célja az volt, hogy a lakásépítési volument minél előbb visszafogjuk, ezért a tervezett jövőbeni szabályozás céljával összhangban jellemzően azon ingatlanokra vonatkozik, amelyekre 2 vagy több lakás, illetve üdülő lenne építhető.

Annak érdekében, hogy nagyobb telkek esetében is az egységesebb lakás- és üdülőépítést a szükségesnél nagyobb mértékben ne gátoljuk, a családok életét minél kevésbé nehezítsük meg, lehetőséget kívántunk teremteni arra, hogy amennyiben ténylegesen a SZÉSZ-ben jelenleg megengedettnél kevesebb számú rendeltetési egységet kívánnak építeni, úgy az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján legyen lehetőség az ingatlanra vonatkozó változtatási tilalom feloldására.

Pénzügyi kihatás: A döntésnek a költségvetésre nincs hatása.

Részletes kifejtés:

Annak érdekében, hogy a SZÉSZ módosítás megalkotása előtt a város terhelése ne nőjön tovább és az épített környezet a folyamatban lévő szabályozás előkészítése során kitűzött célokkal ellentétesen ne változzon, továbbá már ne épülhessenek olyan épületek, mely az új szabályozás célját ellehetetlenítenék (pld. ikerházak), a SZÉSZ módosítás készítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig a 25/2021 (VI. 18.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a Képviselő-testület.

Az Étv. alábbi rendelkezései meghatározzák, hogy a változtatási tilalom hatálya alatt milyen építési tevékenységet lehet, illetve nem lehet végezni:

„20. § (7) A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonytságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre,
- f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

Sajnos az önkormányzatnak nincs lehetősége arra, hogy ezeken módosítson, és úgy rendelje el a változtatási tilalmat, hogy a végezhető építési tevékenységek között szelektáljon (pld. 1 lakásos lakóépületek továbbra is építhetők legyenek).

Annak érdekében, hogy nagyobb telkek esetében is az egységesebb lakás- és üdülőépítést a szükségesnél nagyobb mértékben ne gátoljuk, a családok életét minél kevésbé nehezítsük meg, lehetőséget kívántunk teremteni arra, hogy amennyiben

ténylegesen a SZÉSZ-ben jelenleg megengedettnél kevesebb számú rendeltetési egységet kívánnak építeni, úgy az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján legyen lehetőség az ingatlanra vonatkozó változtatási tilalom feloldására.

Bár nem megszokott, de az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok lehetőséget adnak arra, hogy megállapodás alapján ún. „szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat” jegyezzenek fel az ingatlanok tulajdoni lapjára, mely mindenki számára jelzi azt a tulajdonos által vállalt korlátozást, hogy csak egy rendeltetési egységet tartalmazó épületet építhet a telkére. Ilyen tartalmú megállapodást készítettünk elő, és megküldtük azon ingatlan tulajdonosoknak, akik korábban jelezték, hogy számukra gondot okoz a változtatási tilalom hatályba lépése. Közülük ezigdig kettővel sikerült a szerződés szövegét egyeztetni és azt ügyvéd előtt aláírni. Ezek a szerződések az előterjesztés és a határozati javaslat 1. és 2. melléklete. A szerződésben a vállalt korlátozás megsértésének esetére 10 M Ft kötbér megfizetését kötöttük ki.

Azon ingatlanok, amelyek tulajdonosai ezen megállapodás aláírását vállalták, a változtatási tilalom hatálya alól kivethetők. Ezt tartalmazza az előterjesztés 3. melléklete szerinti rendelet módosítás tervezete.

A szerződés alapján vállalt és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a rendeltetési egységek számára vonatkozó korlátozás a módosított SZÉSZ hatályba lépése után is fennmaradhat, így a város lakosságának, a közösség egészének érdekeit szem előtt tartva hosszútávú, a hatályos építésügyi jogszabályoktól, azok magasabb rendű jogszabályokban előírt alkalmazási előírásaitól független korlátozást jelent. Ennek törlése az önkormányzat hozzájárulásával történhet, mely nyilvánvalóan abban az esetben lehetséges, ha a későbbi építési szabályozás megengedőbbé válna, melyre jelenlegi ismereteink szerint igen kicsi az esély.

Az ingatlantulajdonosok már aláírták a megállapodásokat, míg Polgármester úr a határozati javaslat elfogadása esetén írhatja azt alá. Erre előzetesen azért volt szükség, hogy a képviselő-testület már a tulajdonosok kötelezettségvállalásának birtokában alkothassa meg azt a rendeletet, mely ezeket az ingatlanokat kiveszi a változtatási tilalom hatálya alól. Ellenkező esetben előfordulhatott volna, hogy a változtatási tilalom módosításáról szóló rendelet kihirdetésre kerül és hatályba lép úgy, hogy a tulajdonosok utóbb mégsem írják alá ezt a megállapodást, nem vállalják ezt a kötelezettséget, ellenben a jelenlegi SZÉSZ-nek megfelelő 2 lakást vagy üdülőt felépíthetnek – visszaélve a megteremtett lehetőséggel.

A veszélyhelyzet ideje alatt az építkezések megkönnyítését szolgáló egyes előírások megállapításáról szóló 113/2021. (III.10.) Korm. rendelet lehetővé teszi, hogy az ügyfél kifejezett kérelme alapján a veszélyhelyzet kihirdetését (2020. november 4.) megelőző napon hatályos rendelkezéseket alkalmazza a hatóság. Ez azt jelenti, hogy az építető kérheti, hogy az általa kezdeményezett építési engedélyezési, vagy telekalakítási eljárásban, illetve az egyszerű bejelentés során (a veszélyhelyzet elrendelésekor még nem létező) változtatási tilalmat ne vegyék figyelembe, azt ne alkalmazza a hatóság.

Ez látszólag jelentős könnyebbség az építetők számára, azonban ez a rendelkezés nem illeszkedik teljesen az építésügyi jogszabályok rendszerébe, és az alkalmazás során több építésjogi anomáliát is rejt magában, mely a későbbiekben okozhat számukra problémát:

Az Étv. szerint:

„20. § (7) **A tilalom nem terjed ki:**

a) **a tilalom hatálybalépésekor hatályos** építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján **megkezdett** tevékenységre,”

Kérdés, hogy hogyan kezelhető az a helyzet, amikor ebben az átmeneti időszakban kap valaki építési engedélyt, és kezdi meg a kivitelezést, majd a veszélyhelyzet véget érésekor ismét kötelezővé válik alkalmazni a változtatási tilalmat (amelynek hatálya alatt „új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad”).

Még problémásabb az, amikor valaki ezen időszak alatt tesz egyszerű bejelentést, ami alapján akár 10 évig is lehet építkezni. Most már ismét lehetővé teszik a jogszabályok, hogy bizonyos esetekben nem kell építési naplót vezetni a kivitelezés során, és ismét lehet „kalákában” építkezni, vállalkozóval kötött írásos kivitelezési szerződés nélkül. Ebben az esetben az építető semmivel nem tudja bizonyítani, hogy a kivitelezést a veszélyhelyzet alatt (amikor a változtatási tilalmat kérelmére nem kell figyelembe venni), vagy azt követően kezdte el, amikor a változtatási tilalmat ismét alkalmazni kell, amikor is semmiféle értéknövelő építési tevékenységet nem lehet végezni.

Az érintett tulajdonosok ezen kockázatokat mérlegelve döntöttek úgy, hogy a mellékelt megállapodásokat aláírják, mivel az a céljaikkal nem ellentétes.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXII. törvény (továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A tervezett jogszabály hatásai:

1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Nincs jelentős hatása.

2. A várható környezeti és egészségi következmények:

Nincs jelentős hatása.

3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Nincs jelentős hatása.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A változtatási tilalom megszüntetése a tervezett jövőbeli építési szabályozással összhangban van, így annak további fenntartása indokolatlan lenne. Az ingatlan tulajdonosok megvalósíthatják építési szándékukat.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Nem jelent többletet az eddigiekhez képest.

RÉSZLETES INDOKOLÁS**Az 1. §-hoz**

Ez a § a rendelet területi hatályának módosítását tartalmazza.

A 2. §-hoz

Hatálybalépést szabályozó rendelkezés.

Mellékletek:

1. Megállapodás a Szentendre belterület 10139 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával és hasznélvezőivel
2. Megállapodás a Szentendre belterület 6173/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával
3. Rendelet-tervezet

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt tárgyalja meg és a határozati javaslatot, valamint a rendelet-tervezetet fogadja el.

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat megállapító megállapodást a Szentendre 6173/1 hrsz-ú és a 10139 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a határozat 1. és 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és annak aláírására felhatalmazza a polgármestert.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Főépítési Kabinet

Szentendre, 2021. november 17.

Fülöp Zsolt
polgármester

A sürgősségi indítvány, a határozati javaslat és a rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2021. november 17.

dr. Schramm Gábor
jegyző

A döntés a költségvetésre nincs hatással.
Szentendre, 2021. november 17.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Kiss Gabriella
főépítész

Ellenőrizte:

dr. Bartha Enikő
aljegyző