

Vác Város Önkormányzat
18/1999.(XI. 11.) számú

R E N D E L E T E
az önkormányzat által végzett közműépítésekhez kapcsolódó
közművesítési hozzájárulásról

Vác Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított 1990. évi LXXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28.§ (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat által végzett közműépítésekhez kapcsolódó közművesítési hozzájárulásról az alábbi rendeletet alkotja.

Általános rendelkezések

1. §

- * (1) A rendelet hatálya kiterjed a város közigazgatási területén a Helyi Építési Szabályzattal vagy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet előírásaival összhangban történő önkormányzati beruházásban készülő közműépítésekre.
- (2) Ha a magánszemély (a továbbiakban: tulajdonos) a tulajdonát képező ingatlant kiszolgáló önkormányzat által létesített közműhálózat fejlesztéséhez pénzbeli befizetéssel (a továbbiakban: közművesítési hozzájárulás) hozzájárul, a központi költségvetés az e célra befizetett összeg 15%-át visszatéríti, melyről külön jogszabály rendelkezik.
- (3) Ha a magánszemély, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság (a továbbiakban: tulajdonos) a tulajdonát képező ingatlant kiszolgáló, önkormányzat által létesített közműhálózat fejlesztéséhez pénzbeli befizetéssel (a továbbiakban: közművesítési hozzájárulás) nem járul hozzá, az érdekeltségi egységnek megfelelő összeg megfizetésére kell kötelezni. A megfizetésig a kötelezettség összege az ingatlanra teherként az önkormányzat javára bejegyzésre kerül.

* **Módosította a 17/2008.(V.6.) sz. önk. rend.**

Fogalom meghatározások

2. §

- (1) E rendelet alkalmazásából közmű
- a) *a villamos hálózat*: a villamos teljesítményigények üzembiztos kielégítéséhez szükséges elosztó vezeték hálózat,
 - b) *a gáz elosztó vezeték hálózat*: a gázátadó állomás kilépő oldalához csatlakozó vezeték hálózatnak a fogyasztói telekhatárig terjedő része,

- c) *a víz- és csatornahálózat*: a helyi közcélú víziközmű törzshálózatnak a szolgáltató tulajdonában vagy üzemeltetésében lévő része,
- (2) E rendelet alkalmazásából közmű továbbá
az út: a szilárd (kő, beton, aszfalt) burkolatú közút és a közterületen lévő járda valamint a hozzá kapcsolódó felszíni vagy felszín alatti csapadékvízvezető rendszer.
- (3) *Közműhálózat fejlesztése*: a közművesítetlen közterületen új közmű építése, vagy meglévő közmű esetén a nagyobb teljesítményre való alkalmassá tétel érdekében annak átépítése, valamint a közterületi közműhálózat és az ingatlan közötti csatlakozó vezeték megépítése.
- (4) *Közművesítési hozzájárulás*: az a befizetési kötelezettségként megállapított pénzösszeg, amelynek nagyságát a beruházó Képviselő-testület a beruházási összeg alapján, a közmű által kiszorgálandó ingatlanokért megállapított.
- * (5) *Lakóingatlan*: az az önálló helyrajzi számmal rendelkező illetve a Helyi Építési Szabályzat vagy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásai alapján önálló helyrajzi számmal ellátható földterület, melyre lakóépület, hétvégi ház, gazdasági épület építhető.
- (6) *Átlagos fogyasztás*: e rendeletben közművenként az átlagos fogyasztás mértéke elektromos energia esetén 25A, vízfogyasztás esetén 0,5 m³/nap, gázfogyasztás esetén 1,0 m³/nap.
- * (7) *Közművel ellátott (kiszorgált) ingatlan*: az az önálló helyrajzi számmal rendelkező illetve a Helyi Építési Szabályzat vagy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet előírásai alapján önálló helyrajzi számmal ellátható földterület, melyre a hatályos műszaki szabványok és irányelvek szerint (a gerincvezetékéről) a bekötés kivitelezhető, illetve amelyhez a közúti csatlakozás kiépíthető.
- (8) *Önkormányzati beruházás*: minden olyan beruházás, melyben az önkormányzat - a költségviselés mértékétől függetlenül - részt vesz.

* **Módosította a 17/2008.(V.6.) sz. önk. rend.**

A közműépítéssel kapcsolatos rendelkezések

3. §

- (1) Az önkormányzat által végzett közműfejlesztési beruházásról a komplexitás elvének figyelembe vételével a Képviselő-testület dönt.

- (2) Az ingatlan tulajdonosát, tulajdonközösség esetén a társtulajdonosokat a beruházás - várható befejezési időpontra - prognosztizált költségéről tájékoztatni kell.
- (3) Az önkormányzat által kezdeményezett közműfejlesztési beruházást a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le. A beruházás menete során a közművel, közművekkel ellátható lakóingatlanok tulajdonosait önkormányzati képviselőjük útján tájékoztatni kell.
- (4) Vác város közigazgatási területén végzendő minden - e rendelet hatálya alá tartozó - közműberuházás esetében az önkormányzat beruházásban való részvételéről szóló nyilatkozatát a beruházás megkezdése előtt be kell szerezni.
- (5) A 2.§. (1) bekezdésében meghatározott közművek kizárólag az adott közmű tulajdonosa, kezelője bevonásával létesíthetők.

A közművesítési hozzájárulással kapcsolatos Rendelkezések

4. §

- (1) A közművesítési költség felosztása az ellátható lakóingatlanok között egyenlő arányban történik.
- (2) Nem lakóingatlannal beépített illetve beépíthető ingatlan esetében a hozzájárulási díj kiszámításának az alapja hogy fogyasztása hányszorosa az egy lakásra jutó átlagos fogyasztásnak. A fizetendő hozzájárulás összege a lakóingatlanra eső költség és az előbbiek alapján számított arányszám szorzata.
- * (3) Az önkormányzat által kezdeményezett közműfejlesztések esetén a beruházási költség tartalmazza a közmű létesítésével kapcsolatban felmerült összes költséget, melynek meghatározására a beruházás pénzügyi lezárását követően kerül sor. A beruházási összköltséget a Képviselő-testület állapítja meg.
- * (4) A magánérs közműfejlesztések esetén a beruházási költség tartalmazza a közmű létesítésével kapcsolatban felmerülő összes költséget. A beruházási összköltséget a Képviselő-testület rögzíti a beruházás megindítása előtt.
- * (5) A beruházási összköltség alapján a közművesítési hozzájárulás lakóingatlanra eső mértékéről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján az (6), (7) illetve (8) pont szerint a jegyző határoz.

* (6) A mellékletben felsorolt területeken valamint a külterületen illetve különleges külterületeken a közművekkel ellátásra került ingatlanokra felosztandó közművesítési hozzájárulás mértéke a (3) pont alatt meghatározott beruházási összköltség 90 %-a.

* (7) A (6) pont által nem érintett területeken a közművekkel ellátásra került ingatlanokra felosztandó közművesítési hozzájárulás mértéke a (3) pont alatt meghatározott beruházási összköltség alábbiakban meghatározott %-a.

villamos hálózat esetén	70 %
gázelosztó vezetékhalózat esetén	80 %
vízhalózat esetén	70 %
szennyvízcsatorna hálózat esetén	60 %
útépítés esetén	50 %

* (8) A város közigazgatási területén a közművekkel ellátásra kerülő ingatlanokra felosztandó közművesítési hozzájárulás mértéke a (4) pont alatt meghatározott beruházási összköltség alábbiakban meghatározott %-a.

villamos hálózat esetén	80%
gázelosztó vezetékhalózat esetén	85%
vízhalózat esetén	80%
szennyvízcsatorna hálózat esetén	70%
útépítés esetén	80%

(9) A közművesítési hozzájárulás megfizetése alól felmentés nem adható.

* **Módosította a 17/2008.(V.6.) sz. önk. rend.**

5. §

* (1) A közművesítési hozzájárulás lakóingatlanra eső összegét a közmű üzembehelyezését követő 1 éven belül kell az önkormányzat felé egyösszegben megfizetni. A fizetési kötelezettség az ingatlan tulajdonosát, tulajdonközösség esetén a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában egyetemlegesen terheli.

(2) **Hatályon kívül helyezete a 17/2008.(V.6.) sz. önk. rend.**

* (2) Az (1) pont alatti fizetési kötelezettség teljesítéséig az ingatlanra az önkormányzat javára a közművesítési hozzájárulás mértéke erejéig jelzálogjog kerül bejegyzésre.

* **Módosította a 17/2008.(V.6.) sz. önk. rend.**

Záró rendelkezések

6. §

- (1) A rendelet 2008. április 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait az 2008. április 1-e után megkezdett beruházásokra kell alkalmazni.
- (3) A közművesítési hozzájárulás kivetését önkormányzati hatósági ügyként kell kezelni és Közigazgatási eljárásról szóló 2004. évi CXL törvény szabályait kell az eljárásra alkalmazni.
- (4) Kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Lábai László sk.
polgármester

dr. Kovács Tibor sk.
jegyző

****Melléklet***
a 18/1999. (XI. 11.) rendelet 4. § (6) -hez

Felosztandó közművesítési hozzájárulás mértéke 90%

TERÜLET JEGYZÉK

***Vác Város Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 15/2003.(IV.29.) számú rendelet
2. számú mellékletében lehatároltan***

- Derecske-Kisderecske
- Derecske-Csatamező
- Deákvár-Kertváros
- Deákvár-Törökhegy
- Deákvár-Bácska
- Deákvár-Papvölgy
- Deákvár-Altány
- Deákvár-Téglaház
- Deákvár-Szentmihály
- Kisvác-Iskolaváros
- Kisvác-Kőhíd
- Kisvác-Buki

*** Módosította a 17/2008.(V.6.) sz. önk. rend.**

Indokolás

A **Kórház környéke, Papvölgy-Bácska-Altány dűlő** és a **Déli terület** részletes rendezési tervét 1993-ban, **Törökhegy** részletes rendezési tervét 1994-ben fogadta el a Képviselő-testület. Ezt követően 1995-ben hagyta jóvá a testület az újonnan belterületbe vont településrészek fejlesztési megvalósíthatósági tanulmányát, mely a területek közműfejlesztésére adott megoldást. Az eltelt időszak bizonyította, hogy a területek beépítésének akadálya az infrastruktúra részleges, vagy teljes hiánya. A teljes területen összesen 1460 új lakóingatlan alakítható ki, mely a jelenlegi belterületi ingatlanok körülbelül 20%-a.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi belterületen már alig van beépítetlen telek, ezért a területek beépítése iránti igény folyamatosan nő. A rendezési tervek közmű munkarészei a teljes, végleges megoldást tartalmazzák. Az éves költségvetés tervezésénél ezidáig minden évben a közműberuházások anyagi okok miatt kimaradtak. Közművesítés nélkül a rendezési tervek előírásai nem tarthatók be, és ez egyre súlyosabb feszültségek forrása.

A rendezési tervek jogi környezete 1997. évben módosult. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény az útépitési és közművesítési hozzájárulásról a 28.§ (1) és (2) bekezdése rendelkezik az alábbiak szerint:

"(1) A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a **területre előírt helyi közutakat és a közműveket 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 helyi közutat, illetőleg közművet a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja.** A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a települési önkormányzat rendelettel szabályozza."

A rendelettel történő költségáthárítás indoka a közművesítés ingatlanértékre gyakorolt hatásában keresendő. Köztudott, hogy egy közművekkal ellátott ingatlan ára magasabb, mint ugyanazon ingatlan közművek nélkül. A közművesítés tehát értéknövelő tényező. Ezt azt értéknövekményt kell a rendelet alapján az ingatlan tulajdonosának megfizetni, mely történhet önkéntes hozzájárulással, kötelezéssel vagy e kettő ötvözetével.

A fogalommeghatározásoknál az alapközművek kiegészültek a mára már alapközműnek számító gázvezetékekkel és ide soroltuk az úthálózatot is a szükséges csapadékvízvezetéssel. Tudjuk, hogy amikor közművesítésről van szó, a szilárd

burkolatú útról a költségek csökkentése érdekében a lakosság lemond, fontosabbnak tartja az építéshez, lakhatáshoz szükséges közművek meglétét. Az út hiánya csak ezt követően merül föl. Az önkormányzat érdeke az, hogy egy területen az összes közmű lehetőleg egyidőben készüljön, a beépítésre kerülő területekről a csapadékvíz szabályozott keretek között elvezethető, a közlekedési feltétel biztosítható legyen. Ez az elv - a komplexitás elve - fogalmazódott meg az az Általános Rendezési Terv 14.§. (1) bekezdés g) pontjában is.

A rendeletben a költségek visszaosztásához egy fajlagos mutatót, a lakóingatlan fogalmát vezettük be. Véleményünk szerint ez jobban tükrözi a közművesítés célját, s a rendezési tervek alapján könnyen meghatározható. A rendelet során kezelni kellett azt a lehetőséget is, amikor lakóterület más területfejlesztési egységgel határos illetve a lakóterületen belül más felhasználású ingatlanok is lehetnek.

Az önkormányzati beruházás fogalmának meghatározásakor azt a lehetőséget is figyelembe vettük, amikor egy tisztán vállalkozói alapon folyó területfejlesztés határos már meglévő olyan lakóterülettel, ahol közműhiány van, s a folyó területfejlesztés ezen közműhiányt megszünteti, s ezzel lehetőséget teremt a fejlesztés alatt nem álló területen - az RRT-vel összhangban - építési telkek kialakítására. Amennyiben a beruházó az érdekkörén kívül eső ingatlanokat érintő közművek költségének egy részét vissza akarja kapni (értéknövekmény), úgy az önkormányzatot a beruházásba be kell vonnia. Ennek másik oldala az az eset, amikor az önkormányzatnak érdeke egy magánérső közműfejlesztésbe beszállni, mert ezzel meg tudja teremteni a közmű továbbépítésének műszaki-jogi lehetőségét.

A közműfejlesztés irányát, ütemét, mértékét a Képviselő-testület határozza meg. A közművesítésen keresztül irányítható a városfejlesztés, a város hosszútávú fejlődése. A döntés nem a lakossági beleegyezéstől függ, erre az önkormányzati képviselője útján van ráhatása. Cél, hogy ne spontán döntések szülessenek arról, hogy hol közművesítünk. Már létezik egy jóváhagyott programunk, amit végre szeretnénk hajtani.

Természetesen a Képviselő-testület által meghozott döntésről az érintett lakosságot tájékoztatni kell. A tájékoztatásnak ki kell térnie a várható költségekre, a befejezési időpontra s természetesen az információs csatornát a beruházás menete alatt is fenn kell tartani.

A beruházás összköltsége számos összetevőből áll. A végösszeget a Képviselő-testületnek kell megállapítania. A költségekbe az esetlegesen jelentkező összes kamatterhet be kell számítani, s döntés kérdése, hogy a pályázatokon szerezhető - vissza nem térítendő - egyéb forrásokat miként vesszük figyelembe. Ha az összköltségbe beszámítjuk, ezzel forrást teremthetünk a későbbi közművesítésekhez, ha nem számítjuk bele, vagy csak részben, akkor az ingatlan tulajdonosait alacsonyabb közművesítési hozzájárulással terheljük.

A rendelet megkülönbözteti a régóta lakott és az újonnan lakásépítésre kijelölt területeket. Az újonnan lakóterületté nyilvánított területeken a beruházás teljes költsége áthárításra kerül. A város többi részén, mely gyakorlatilag régóta lakófunkcióval rendelkező területet foglalja magába kisebb mértékben hárítja át a

költségeket. Erre magyarázat az előzőekben említett értéknövekedésben keresendő. A közművesítés ténye az újonnan lakófunkcióval ellátott településrészekben nagyobb hatású, mint a régi belterületi részen.

A közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése alól felmentés nem adható, mivel a közművesítettség nem a tulajdonoshoz (vagyon, társadalmi, szociális helyzetéhez), hanem az ingatlanhoz kapcsolódik.

Annak érdekében, hogy a közművesítésre fordított összeg megtérüljön, az ingatlanokra jelzálogjogot jegyeztetünk be. Ezzel gyakorlatilag blokkoljuk az ingatlant, az értékesítési szándékról elsőként szerzünk tudomást, s érdekeinket érvényesíteni tudjuk.

Fontos kérdés az is, hogy a befektetett összeg rövid időn belül megtérüljön, azaz visszafizetésre kerüljön, mivel ez szolgál forrásként a további ütemekhez. Ideális lenne az az eset, ha minden érintett ingatlanról 1 éven belül bejönne a kivetett összeg. A realitás ettől azért eltér. Lesz olyan tulajdonos is, aki nem tudja egyösszegben a hozzájárulást megfizetni, s részletfizetési lehetőségre tart majd igényt. Ehhez önkormányzat piaci kamatozásnál kedvezőbb pénzügyi hitel felvételéhez nyújt segítséget.

A másolat hiteles.

Az alaprendelet kihirdetése 1999. november 11-én megtörtént.

A lakosság értesítése közzététel útján 2008. május 6-án megtörtént.

dr. Kovács Tibor
jegyző