

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

*Készült a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 2022. március 1. napján tartandó ülésére
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző*

Tárgy: Javaslat a Sarkad u. 105. szám alatti, 117253 hrsz-ú ingatlanból a Temesvár utca felőli 969 m² terület tulajdonba vételére, út kialakítása céljából

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Irodája jelezte, hogy a Temesvár utcában szilárd burkolatú utat kíván 2022. évben építeni. Az építésnek akadálya, hogy a Temesvár utca (Sarkad utca - Szilas-patak közötti) közterület csak 6 méter széles. Az útépítéshez szükséges a Sarkad utca 105. szám alatti, 117253 hrsz-ú ingatlanból a Temesvár utca felőli 969 m² terület megvásárlása, közút céljára.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) térképi melléklete a Temesvár utca szélességét 12 méter szélességre tervezi, oly módon, hogy a Sarkad utca 105. szám alatti, 117253 hrsz-ú ingatlan Temesvár utca felőli részét helyi útként jelöli.

A KÉSZ szerinti szabályozási vonal a 117253 hrsz-ú ingatlanon álló épületen keresztül halad át. (1. számú melléklet)

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3.§ (5) bekezdése szerint:

„(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt elbontják, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közműbecsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakították át.”

Az értékbecslést végző K.G. ARAMIS Kft. a 969 m² terület ingatlanrész értékét 11.700.000,- Ft értékben, az épület értékét 970.000,- Ft értékben, az épület bontási költségét a gépi és kézi földmunkával, valamint az építési törmelék, hulladék elszállítással együtt 1.846.000,- Ft-ban, azaz mindösszesen 14.516.000- Ft-ban állapította meg. (2. számú melléklet)

Az értékbecslő szerint az épület az 1920-as években épült hagyományos építési módon, szabadon állón, földszint (bm: 2,60-2,84 m), magas tetős kialakítással. Az épület alapozása vélhetően téglasáv alap, felmenő falazata vegyes (tégla, kő, vályog), válaszfala tégla, földeme fa. A tető formáját tekintve nyeregtető, anyaga fa, héjalása cserép, horganylemez kiegészítő szerkezettel, csatornákkal. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak. A belső falfelületei vakoltak, festettek, a konyha kis része csempézett. A padlóburkolatok anyaga hajópadló, márvány mozaik és simított beton. Az ablakok fából készültek kétrétegű üvegezéssel, az ajtók egyszerű fa ajtó lapok. A lakás fűtése gázkonvektorral történik. Az épület árammal (saját villanyórával), gázzal (saját gázórával) ellátott. Az épületben vezetékes víz és szennyvíz

elvezetés nincs. Vizesblokkokat (fürdő, WC, konyhában vízvételi lehetőség) nem alakítottak ki. Az épület külső-belső műszaki állapota igen gyenge, komfort nélküli.

A kártalanítás során meg kell vizsgálni, hogy az épület áthelyezése lehetséges-e. A felhasznált anyagok és azok állapotának figyelembe vételével megállapítható, hogy az épület új helyre történő áthelyezése nem kivitelezhető.

Fentiekre tekintettel javaslom az értékbecslő által megállapított kártalanítási értékek, valamint az épület bontási költségének számítását elfogadni.

A tulajdonba vétellel kapcsolatos feladatok:

1. A Gazdasági és Pénzügyi Bizottság határozatban dönt arról, hogy a 117253 hrsz-ú ingatlanból 969 m² területet és a rajta lévő bontandó épületet meg kívánja vásárolni út kialakítása céljából. A döntéshozó megállapítja az ingatlanrész és az épület vételárát, a kártalanítás mértékét, valamint számításba veszi az épület bontási költségét. A döntéshozó által megállapított kártalanítási érték alapján vételi ajánlat kerül kiküldésre a Sarkad utca 105. szám alatti, 117253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak a per, igény és tehermentes ingatlanrész megvásárlására.

2. Amennyiben a tulajdonosok és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között az adásvétel nem jön létre, vagy a tulajdoni lapon feltüntetett jogosult nem járul hozzá a tehermentes ingatlanrész átadásához, akkor az Önkormányzat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 24. §-a szerint kisajátítási eljárást megindítja.

A Kstv. 2. § szerint ingatlant kisajátítani csak közérdekű célokra lehetséges, pl: közlekedési infrastruktúra fejlesztése.

Kstv.

„1. § (1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges

- a) honvédelem;
- b) nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- c) terület- és településrendezés;
- d) kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási - ideértve a diákotthoni elhelyezést biztosító létesítményeket is -, egészségügyi, szociális, rendvédelmi létesítmény elhelyezése;
- e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése; (...)

3. §

(1) Kisajátításnak akkor van helye

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges; (...)

(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; (...)

5. § (1) A 2. § c) és n)-o) pontja alapján az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha az ingatlan tulajdonjogát az a) vagy b) pont szerinti korlátozás keletkezése előtt szerezte meg, és

a) az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat, vagy
b) a 2. § o) pontja szerinti közérdekű használati jog, szolgalmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a tulajdonos annak a szervnek a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését kérheti, akivel - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint - az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás a tulajdonos kezdeményezésétől számított öt éven belül nem jött létre.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a közérdekű cél jogosultjának a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését a tulajdonos a jog létesítésétől, vagy a létesítmény használatbavételi engedélye végrehajthatóvá válásától számított két évig kérheti.

(4) Az (1) bekezdés szerinti esetben az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de az adásvételre vonatkozó megállapodás a kezdeményezése ellenére nem jött létre.

(5) Közös tulajdonban álló ingatlan esetében a kisajátítást valamennyi - a kisajátítással tulajdont szerzőtől különböző - tulajdonostársnak kérelmeznie kell.

6. § (1) A kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.

8. § (1) A kisajátítási határozat véglegessé válásával - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - **az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.**

(2) A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

(3) Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a (6) bekezdésben foglalt eltéréssel -, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek.

9. §

(1) A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

21. §

(2) A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni. A kifizetés a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján történik. Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni.

24. §

(1) A kisajátítási eljárás kérelemre indul. A kérelmet - a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon - ingatlanonként kell benyújtani.

(2) A kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be. (...)

(4) A kisajátítási kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, valamint - a 4. § (1) bekezdés b), i) és j) pontja, l) pont la) alpontja és az 5. § szerinti esetekben történő kisajátítást kivéve - a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

35. §

(1) A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.

(2) A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell."

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 26-27. §-aiban szabályozottak szerint:

26. § A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi engedéllyel vagy az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 3/2022. (II. 21.) önkormányzati rendeletében a Temesvár utca 117253 hrsz-ú, 969 m² területű ingatlanrész és bontandó épület megvásárlásához, valamint az épület bontásához a pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 16. §-a rendelkezik a törzsvagyonra vonatkozó szabályokról.

16. § (5) A törzsvagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről:

a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,

b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 15 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzésről a Képviselő-testület dönt.

Kérem a tisztelt Bizottság döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület, Sarkad utca 105. szám alatti, 117253 hrsz-ú, belterületi, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, 6902 m² területű ingatlanból 969 m² területen utat kíván kialakítani, ezért a per-, igény- és tehermentes ingatlanrész tulajdonjogának megszerzését határozza el, vétel útján.

A Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a 117253 hrsz-ú ingatlanból telekalakítás után kialakuló 969 m² területű ingatlanrész értékét a 11.700.000,- Ft értékben, az épület értékét 970.000,- Ft értékben, az épület bontási költségét a gépi és kézi földmunkával, valamint az építési törmelék, hulladék elszállítással együtt 1.846.000,- Ft-ban határozza meg.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a 12.670.000,- Ft vételi ajánlat határidő kitűzése melletti megtételére 2022. április 30-ig, a 117253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat között létrejövő adásvételi szerződés aláírására 2022. augusztus 31. napjáig és a szükséges intézkedés megtételére.

Amennyiben a vételi ajánlatot a 117253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai nem fogadják el, vagy határidőben nem nyilatkoznak, vagy a tulajdoni lap szerinti jogosult hozzájáruló nyilatkozatát határidőben nem csatolják, abban az esetben a Polgármester a kisajátítási eljárás

megindításáról intézkedik.

A 969 m² területű ingatlanrész és a bontandó épület vételárát, valamint az épület bontási költségét, azaz 14.516.000,- Ft fedezetet Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 3/2022. (II. 21.) önkormányzati rendelet 6/A. melléklet 11. sora "Ingatlan vásárlás, útlejegyzés" előirányzat terhére biztosítja.

Határidő: a kisajátítási eljárás megindítására 2022. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

2022 FEBR 25

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint



Kovács Péter
polgármester

Mellékletek:

1. KÉSZ térképi melléklete
2. Értékbecslés