



Ügyiratszám: 2/12009-2/2017.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Ügyintézés helye: Jegyzői Iroda

2/47-6514/2017.

Tárgy: Törvényességi észrevétel a Budapest, XV. kerület, Órjázat u. 1-5. szám alatti ingatlan egyes épületeinek állami tulajdonba adásáról szóló, a Képviselő-testület 2017. február 28-i ülésére sürgősséggel érkezett előterjesztésre

dr. Pintér Gábor alpolgármester

Helyben

Tisztelt Alpolgármester Úr!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt törvényességi jogkörömben eljárva a Budapest, XV. kerület, Órjázat u. 1-5. szám alatti ingatlan egyes épületeinek állami tulajdonba adásáról szóló, a Képviselő-testület 2017. február 28-i ülésére sürgősséggel érkezett előterjesztésre a következő

t ö r v é n y e s s é g i é s z r e v é t e l t

teszem.

1. A Budapest, XV. kerület, Órjázat u. 1-5. szám alatti, 82285 helyrajzi számú ingatlan Önkormányzat részére történő átadása az egyes állami vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásáról szóló 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozat és annak alapján az Önkormányzat, a Magyar Állam képviseletében eljáró GYEMSZI és az OMSZ között létrejött, az ingatlan ingyenes tulajdonba adása tárgyában 13/2015. számon 2015. február 22-én aláírt megállapodás szerint történt.

A megállapodás tette lehetővé - amelyet több képviselő-testületi határozat előzött meg -, hogy a 82285 helyrajzi számú ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerüljön.

Jelen előterjesztés László Tamás országgyűlési képviselő úr 2017. február 2-án tartott, általam akkor és azóta sem ismert úgynevezett Egységes Projekt Terv, az ugyanaznap az EMMI-ben lefolytatott tárgyalás, valamint Rétvári Bence államtitkár úr 2017. február 17-én kelt levelében megfogalmazottak szerint készült.

Az államtitkár úr a levélben a 3. Kína-KKE Országok Egészségügyi Miniszteri Találkozó megrendezéséről szóló 1017/2017. (I. 17.) Korm. határozatra hivatkozva az előterjesztésben leírtak szerint kéri az Önkormányzat Képviselő-testületének döntését, megjegyezve, hogy a Kormány vagyonpolitikai szándéka az, hogy állami forrást csak állami tulajdonba investál.

A sürgősségi előterjesztés indokaként a 2017. február 28-i, a helyszín kijelöléséről szóló Kormány előterjesztés szerepel.

Álláspontom szerint számtalan egyéb, a későbbiekben kifejtett probléma mellett az egyik legfontosabb az, hogy a Kormány a 1570/2014. (X. 10.) Korm. határozata nem lett hatályon kívül helyezve egy újabb határozattal, vagy legalábbis nem került módosításra. Így nincs jogalapja az előterjesztés megtárgyalásának, tekintettel arra, hogy egy polgári jogi szerződés köti az Önkormányzatot, aminek a módosítása elengedhetetlen lesz, ugyanis a szerződés a Kormány jelenleg is hatályban lévő határozata alapján jött létre.

2. Feltételezve, hogy a fent említett Kormány határozat módosításra kerül, akkor is feloldhatatlan ellentmondás van az államtitkári levél tartalma - miszerint a Kormány vagyongazdasági szándéka az, hogy állami forrást csak állami tulajdonba investál - és a jogi helyzet - miszerint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában van az ingatlan - között.
3. Államtitkár úr 2017. február 17-én kelt levelében megfogalmazott, a Képviselő-testület által meghozni kívánt döntések és a 2017. február 2-án lefolytatott egyeztetés során elhangzottak között lényeges eltérés, a kormányzati szándékkal kapcsolatban pedig számtalan bizonytalansági tényező van.
 - Nem egyértelmű, hogy mit kell érteni a Kormánnyal való együttműködés alatt a tervezés, engedélyezés, kivitelezés fázisában.
 - Nem egyértelmű a projekt megvalósításának egyes fázisaiban a feladatmegosztás és a finanszírozás kérdése.
 - A közműellátás kérdése különösen bizonytalan. A bekezdés végén zárójelben szereplő megjegyzés, ami szerint a közművek biztosítása az együttműködés része, tisztázandó. A területen a jelenleg működő, valamint a fejlesztés alatt lévő (10., 13.) épületek közműellátása egyedileg, projektelemenként megoldott. A jelenleg működő közművezetékek, csatlakozások kizárólag ezen épületek, a bennük működő funkciók kapacitásigényét tudják ellátni. A működő épületek közmű kapacitásigénye nagyságrendekkel elmarad a tervezett fejlesztés megvalósulása esetén jelentkező többlet kapacitásigénytől.
 - Továbbra is nyitott kérdés hogy a jelentős forrásigényű közműfejlesztés finanszírozásából a Kormány hajlandó-e részt vállalni (hiszen az állam fogja a fejlesztendő épületeket jelenlegi szándék szerint tulajdonolni!).
 - A közműfejlesztések tekintetében további kérdés, hogy az egyes közműelemeknél a fejlesztés fázisait (tervezés, egyeztetések a közműszolgáltatókkal, járulékos díjak, engedélyeztetés, kivitelezés) ki intézi, az Önkormányzat Hivatalánál, vagy a Kormány által megbízott szervezetnél jelent-e majd jelentős többletfeladatot.
 - Ez évben tervezi az Önkormányzat az uszoda beruházás kapcsán a meglévő trafó áthelyezését, amely nettó 10 millió Ft forrásigényét az éves költségvetés tervezetében már szerepel. Tisztázandó, hogy az áthelyezést követően az új trafó biztosítani tudja-e a tervezett fejlesztésbe bevonandó négy épület és funkciójuk villamos energia kapacitásigényét.
 - Az első, a második és a negyedik alpont rögzíti, hogy a 6. és 7. jelű épületek tulajdonjogának a Magyar Állam részére a visszaadását már most kérik, viszont az 1. és 16. épületek tulajdonjogát csak akkor kérik visszaadni, amennyiben a tervezetést követően a Magyar Állam dönt a megvalósításról. Ehhez képest a harmadik alpont ellentmondást tartalmaz.

Egy adott épület tulajdonának átadása és a hozzá tartozó földterület használatba adása egy ütemben támogatható, azok időbeni elválasztása rendezetlen jogviszonyt eredményez.

- Nem tisztázott, hogy mit értenek az épületek körüli terület alatt, azok helyszínrajzon lehatárolással ábrázolt, pontos területtel való meghatározása szükséges az Önkormányzat döntéséhez.
- Szintén nem tisztázott, hogy ha a tervezést követően dönt csak a Magyar Állam az 1. és 16. épület tekintetében a beruházás megvalósításáról, akkor is a Kormány finanszírozza-e és koordinálja-e a tervezetést a még önkormányzati tulajdonban lévő épületek tekintetében.

Összefoglalva a fenti észrevételeket, a legnagyobb bizonytalanság abban áll, hogy nincs tisztázva, mennyit vállal majd az állam a beruházás és a kapcsolódó közműfejlesztések finanszírozása tekintetében, valamint részt vállal-e a beruházás folyamatában a feladatok ellátásánál, vagy a Hivataltól várja ennek az óriás beruházásnak a lebonyolítását, ami nagyságrendekkel meghaladja a kapacitásunkat.

Ezeknek a kérdéseknek a megválaszolása nélkül álláspontom szerint nincs a Képviselő-testület abban a helyzetben, hogy megalapozott döntést hozzon.

4. További kérdésként merül fel - és ezt 2017. február 20-án kelt, Rétvári Bence államtitkár úrnak írt, ez idáig szintén megválaszolatlan megkeresésemben is feltettem -, hogy az EMMI és az NFM tisztában van-e azzal, hogy az ingatlanon jogilag nincsenek épületek (az 1-es épület még a földhivatali alaptérképen sem szerepel)?

Ahhoz, hogy bármely épület tulajdonjoga átadható legyen, először fel kell tüntetni valamennyi épületet, amihez földmérőre, épületfeltüntetési vázrajzokra és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre van szükség.

Mindemellett, miután műemléki környezetről és műemlék épületekről beszélünk, a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ nyilatkozatát is be kell szerezni, hogy mely épületekre tartják fenn a műemlékvédelmet.

Ez egy hosszabb folyamat és a projekt időbeli meghatározása során mindenképpen számolni kell vele, mindemellett komoly költségekkel is jár.

5. Az előterjesztés határozati javaslati ugyan szándékot fejeznek ki, mégis aggodalomra adnak okot, ugyanis pozitív döntés esetén az ÉPK területének - az általunk elképzelt lehatárolás szerint - 26 %-a ismételten a Magyar Állam tulajdonába kerül úgy, hogy sem az Önkormányzat eddigi ráfordításai, sem a Kormány szándékának megvalósulása esetén várható további kiadásai megtérítéséről nincs konkrét utalás.

Az elmúlt években elkészítettük az ingatlan hasznosítására irányuló szakmai tanulmánytervet, az építész koncepciótervet, valamint egy esetleges hévízkút engedélyeztetési eljárásának megkezdéséhez szükséges előtanulmányt, mindösszesen 14.465.300,- Ft összegért, melyből a visszavenni szándékolt területre vonatkozó arányos költség 2.961.400,- Ft.

A 2015. és 2016. években az ingatlan működési kiadásaira 164.594.864,- Ft-ot fordított az Önkormányzat, ami a 26-74 %-os területi megoszlás alapján azt jelenti, hogy az állami földhasználatba kerülő területekre jutó működési költség az elmúlt két évben: 42.794.664,- Ft.

A működési kiadásokkal ellentétben, a közmű költségek jövőbeli, tervezendő költségek. Tekintettel arra, hogy a KEKE HKO Központ pontos funkciói és fogyasztási igényei egyelőre nem ismertek, közművesítésének költségei csak hozzávetőleges becslésekkel határozhatók meg.


A területtel, illetve az ingatlannal kapcsolatos műszaki problémákat az 1. számú melléklet tartalmazza.

Összességében mintegy 100 millió forintos kiadásról van szó, melynek költségviselője vagy egyelőre nem ismert, vagy az Önkormányzat.

6. Felhívom a Képviselő-testület tagjainak figyelmét, hogy minden képviselő kötelessége az önkormányzati vagyonnal való felelősségteljes gazdálkodás. Ezt a magatartást írja elő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (1) bekezdése is.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 32. §-a kimondja, hogy az önkormányzati képviselő a kerület egészéért vállalt felelősséggel képviseli a választók érdekeit.

Budapest, 2017. február 27.


dr. Lamperth Mónica
jegyző



1. számú melléklet

a Budapest, XV. kerület, Őrjárat u. 1-5. szám alatti ingatlan egyes épületeinek állami tulajdonba adásáról szóló, a Képviselő-testület 2017. február 28-i ülésére sürgősséggel érkezett előterjesztésre tett törvényességi észrevételekhez

A területtel, illetve az ingatlannal kapcsolatos műszaki problémák:

- Valamennyi átadásra kerülő épület vízellátása jelenleg az Adria utcai közművezetésekre kapcsolódó NÁ 200 mm-es bekötésről történik. Ez a bekötés biztosítja a teljes ingatlan oltóvízellátásának egy részét is.

A vezeték létesítése nagy biztonsággal feltételezhetően az 1. jelű épület építésével egyidejűleg történt. Anyaga PVC nyomócső, a biztonságos vízellátás érdekében felújítása (átépítése) javasolt. Az állami használatba kerülő terület rész vízellátásának biztosítására legcélszerűbb megoldás egy új, önálló vízbekötés létesítése lenne, az Őrjárat, vagy a Neptun utcai közmű vezetékek valamelyikéről. Az új bekötés szolgáltató felé fizetendő költségei 5.000 E Ft+ÁFA összegre, az ingatlanon belül kiépítendő új használati és oltóvíz vezetékek költségei pedig 21.000 E Ft+ÁFA összegre becsülhetők. Ezek a költségek teljes egészében a Magyar Államot terhelnék. Amennyiben a szolgáltató nem ad lehetőséget új, önálló bekötés létesítésére, a meglévő bekötésre kapcsolódó, ingatlanon belüli vezeték felújítani, közös teherviseléssel. Ebben az esetben, a vízmérőaknától az állami használatú terület rész határáig terjedő vezetékszakasz felújításának költségviselője önkormányzatunk, a további vezetékszakaszok felújításának költségviselője pedig a Magyar Állam lenne. Az államra eső költségek nagyságrendileg megegyeznének az új, önálló vízbekötés építése esetén az ingatlanon belül kiépítendő vezetékszakaszok nettó 21.000 E Ft-ra becsült költségével, míg önkormányzatunkat 6.000 E Ft+ÁFA terhelné.

- A teljes ingatlan egyesített rendszerben csatornázott. A nagy valószínűséggel az 1. jelű épület építésével egy időben létesült 20-50 cm átmérőjű, azbesztcement és beton csőanyagú csatorna kapacitása meg fog felelni a KEKE HKO Központ igényeinek is. A 6. jelű épület kivételével erre a csatornára csatlakozik valamennyi átadandó épület, de a 6. jelű épület átkötése egyszerűen megoldható. Korára való tekintettel a csatorna minőségét meg kell vizsgálni. A 10. jelű épület és a közcsatorna közötti szakaszát a mosoda telepítése kapcsán e hónapban ipari kamerás vizsgálatnak vetettük alá. A vizsgálat a csatorna három pontján gyökérbenővéseket tárt fel, melyekre a többi szakaszon is számítani kell. A vizsgálat és az általa feltárt javítások költsége 5.000 E Ft+ÁFA összegre becsülhetők. Költségviselő a Magyar Állam kell legyen.
- A teljes ingatlan hőenergia ellátásának módja eldöntés előtt áll. Az eddig felújított épületekben (10., 11., 13. jelű épületek és a mentőállomás) épületenkénti központi fűtő berendezések létesültek, vezetékes földgáz üzemű hőtermelővel. A legutóbb vezetékes gázellátásra kapcsolt 13. jelű épület kapcsán a gázszolgáltató azonban jelezte, hogy a továbbiakban csak egy, központi fogyasztásmérőn keresztül tudja biztosítani az egész ingatlan gázellátását. Erre a Pestújhelyi úti oldalon csatlakozó - az ingatlan egykori központi kazánházát ellátó - elosztóvezeték-leágazáson keresztül elvileg lehetőség van, az ingatlanon belüli gázvezetékek azonban használhatatlanok.

2017. januárjában kedvezőnek tűnő ajánlat érkezett a FŐTÁV-tól az ingatlan távhő-ellátására. Az ajánlat szerint a FŐTÁV, a Wesselényi utcától az ingatlanig kiépítene egy - az ingatlanon belüli valamennyi épület hőellátására alkalmas - hőtávvezeték párt, sőt az épületek hőközpontjait is.

Az ajánlat részleteiről tárgyalni kell, kérdés, hogy az állami fél elfogadhatónak tartja a távhőellátást, vagy más megoldásban gondolkodik. A FŐTÁV ajánlat elfogadása esetén mind az államot, mind bennünket csak a saját épületek szekunder fűtési hálózatának kiépítése terhelné.

- A mentőállomás kivételével az ingatlan kétoldali elektromos betáplálással rendelkezik (a Pestújhelyi út, illetve a Neptun utca felől). A Neptun utcai oldalon lévő trafóház a tervezett uszoda miatt elbontandó, és a Neptun utcai telekhatár mellett építendő újjá. Erről az új trafóról célszerű ellátni az átadandó épületek mindegyikét, amely létesítésének az állammal közös költségviselését vetíti előre. Az energia igények ismeretének hiányában az új trafóház létesítési költségeit nehéz megbecsülni, csakúgy mint a költségek megosztásának arányát.

A 2017. évi önkormányzati költségvetésben nettó 10.000 E Ft előirányzatot terveztünk létesítésére. További kérdés, hogy a Központ igényel-e kétoldali elektromos energia ellátást. Ennek szükségessége esetén a Pestújhelyi út mentén lévő trafótól is szükséges új „betáp” kábel kiépítése.