

2017 DEC 07.

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÁtvette: 

Ülés száma: 2/56-25/2017.

Iktatószám: 2/57-179/2017.

Az ülés időpontja: 2017. december 13.

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Régi Fóti út 12. és a Kossuth u. 36. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Tisztelt Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság!

A Budapest XV. kerület Régi Fóti út 12. szám alatti ingatlan tulajdonosa 2015. február 19-én, a Budapest XV. kerület Kossuth u. 36. szám alatti ingatlan tulajdonosa 2015. február 20-án, kártalanítási kérelmet nyújtott be Budapest Főváros Önkormányzatához (a továbbiakban: Főváros) tárgyi ingatlanok Főváros által történő megvásárlása tárgyában.

a) Régi Fóti út 12.

A Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal (a továbbiakban: Földhivatal) ingatlan-nyilvántartásában Budapest XV. kerület belterület 89971 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Régi Fóti út 12. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 144 m² nagyságú ingatlan, mely ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a bentlakó magánszemély (a továbbiakban: Tulajdonos1).

Tulajdonos1 kérelmét azzal indokolta, hogy a Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT) figyelembevételével készült kerületi szabályozás terv (KSZT) alapján a Régi Fóti út kiszélesítése hátrányosan érinti ingatlanja használati értékét, ezért a kártalanítás összegét 12.000.000 Ft összegben határozta meg.

b) Kossuth u. 36.

A Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest XV. kerület belterület 89970 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Kossuth u. 36. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdaági épület megnevezésű, 368 m² nagyságú ingatlan, mely ingatlan tulajdonosa 1/2-1/2 arányban a bentlakó két magántulajdonos (a továbbiakban együtt: Tulajdonos2).

Tulajdonos2 kérelmét azzal indokolta, hogy az FSZKT figyelembevételével a KSZT alapján a Régi Fóti út kiszélesítése hátrányosan érinti ingatlanja használati értékét, ezért a kártalanítás összegét 38.000.000 Ft összegben határozta meg.

2016 februárjában Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Főosztály) arról tájékoztatta Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy

- Tulajdonos1 és Tulajdonos2 tárgyi ingatlanok vonatkozásában kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése iránti kérelmet nyújtott be a Fővároshoz;
- a Főosztály által készített értékbecslés a Régi Fóti út 12. szám alatti ingatlan értékét 15.000.000 Ft, a Kossuth u. 36. szám alatti ingatlan értékét 24.200.000 Ft összegben határozta meg;
- a „Régi Fóti út érintett szakasza fővárosi szintű I. rendű főútvonal, [...] a hatályos KSZT közlekedési munkarésze „Javasolt úthálózat” tervlapon az már „Kerületközi, kerületi jelentőségű főút”-ként szerepel. Továbbá a Régi Fóti Út érintett szakaszán a csomópont közlekedésbiztonsági rendezése a gyalogos és kerékpáros forgalom segítése érdekében indokolt, amely szintén kerületi érdeket is érintő kérdés.”;
- Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztálya megállapította, hogy mindkét ingatlant érinti a Budapest XV. kerület Régi Fóti út szélesítésének tervezete, valamint a Kossuth utcának a Régi Fóti út csatlakozásánál korszerű kereszteződés kialakításának tervezete, ill. ennek a beruházásnak a jövőbeni megvalósítása – tekintve, hogy ez közcél – nem várható el sem Tulajdonos1-től, sem Tulajdonos2-től.

- Tulajdonos1 és Tulajdonos2 által a kérelmükben foglalt indokolást megalapozottnak tartja, hiszen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (4) bekezdés alapján kimondja, *„Ha 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 korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.”*

A biztonságos közlekedés megvalósítása valóban közcél. Tárgyi ingatlanokkal határos jelenlegi közlekedési csomópont a közösségi közlekedést működtető BKK, és az azt használók számára tényleges baleseti veszélyforrást jelent, hiszen a Kossuth utcáról Régi Főti útra történő bekanyarodás, és fordítva, a lekanyarodás is veszélyt rejt magában a keskeny út és a rossz beláthatóság miatt. Ugyanakkor a kerékpárút vonalvezetése is biztonságosabbá válhat, mert az érintett csomópontban a kerékpárút is egyenesen átvihető, így nem kell kerékpárral háromszor is keresztirányú forgalomban áthajtani.

A fentebb leírtakat figyelembe véve a polgármesteri Hivatalban egyeztetést folytatott Önkormányzatunk, a Főosztály, a Tulajdonos1 és Tulajdonos2 képviselőjvel, és a tárgyalások után az érintettek az alábbi egyezségekre jutottak:

- Tulajdonos1 esetében az ingatlan eladási ára 13.000.000 Ft, mely vételárat Önkormányzatunk, ill. a Főváros 1/2-1/2 arányban fizet meg,
- Tulajdonos2 esetében az ingatlan eladási ára 24.200.000 Ft, mely vételárat Önkormányzatunk, ill. a Főváros 1/2-1/2 arányban fizet meg,
- Önkormányzatunk és a Főváros által 1/2-1/2 arányban megvásárolt ingatlanok tulajdoni hányada a későbbi területrendezés során úgy kerül kialakításra, hogy
 - Önkormányzatunk tulajdonába kerül cca. 400 m² nagyságú területrész, mely a közterült része lesz (zöldfelület), és
 - Főváros tulajdonába kerül cca. 112 m² nagyságú területrész, mely a közúthálózat részét fogja képezni.

Az egyeztetést követően a Főosztály Budapest Főváros Önkormányzata Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítás Bizottság (a továbbiakban: Fővárosi Tulajdonosi Bizottság) részére betervezte az FPH058/1079-18/2017 ikt. számú, a Bp. XV. ker. 89971 és 89970 hrsz. alatti ingatlanok kártalanítási ügye tárgyában készült előterjesztést. A Fővárosi Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést 2017. november 14-i ülésén megtárgyalta, és az alábbi, 3252/2017. (11.14.) számú határozatot hozta: Étv. 30. § (4) bekezdés alapján benyújtott kérelmek megalapozottak, ezért a XV. kerületi Önkormányzattal közösen adásvételi szerződést köt Tulajdonos1-gyel Régi Főti út 12. szám alatti ingatlanra 13.000.000 Ft, Tulajdonos2-vel Kossuth u. 36. szám alatti ingatlanra 24.200.000 Ft összegben.

Összefoglalva elmondható, hogy tárgyi ingatlanok fővárosi és kerületi tulajdonba kerülésével, ill. a Főváros által ott elvégzendő közúti és forgalomtechnikai beruházással kerületünk egyik forgalmas csomópontjában biztonságosabb közlekedési feltételek alakíthatók ki. Ezért javaslom, hogy Önkormányzatunk a Fővárossal közösen vásárolja meg a Régi Főti út 12. és a Kossuth u. 36. szám alatti ingatlanokat.

A Képviselő-testület tárgyi ingatlanok megvásárlásához, valamint az adásvételi eljárás lefolytatásához (közjegyzői letéti költség) szükséges forrást az Önkormányzat 2017. évi költségvetésében az alábbiak szerint biztosította:

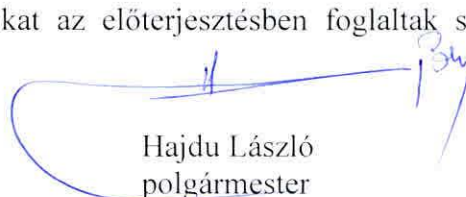
Rovat	Megnevezés	COFOG	2017. évi ktv.
05/3361	Telekalakítás kiadásai	011130	78.740 Ft
05/3511	Vásárolt termékek és szolgáltatások ÁFA-ja	011130	21.260 Ft
05/621	Ingatlan vásárlás - Kossuth u. Régi Főti út	011130	18.600.000 Ft

Jelen előterjesztés a Főváros által készített előterjesztés dokumentumait, ill. azok használatára vonatkozó eljárásrendet követte, mert az nem ellentétes a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény előírásaival. Ennek megfelelően a személyes adatok védelme miatt a mellékletek megtekinthető a Jegyzői Irodán.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés a) pontja alapján ingatlanvagyon megszerzéséről 20 millió forint forgalmi értékhatárig Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt.

Kérem a Bizottságot, hogy a határozati javaslatokat az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.

Budapest, 2017. december 07.



Hajdu László
polgármester

(1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda 

(2.) Egyeztetésre megküldve:

(3.) Mellékletek:

1. az FPH058/1079-18/2017 ikt. számú, a Bp. XV. ker. 89971 és 89970 hrsz. alatti ingatlanok kártalanítási ügye tárgyában készült előterjesztés (in: tulajdonosi kérelmek, nyilatkozatok, értékbecslések)
2. Régi Főti út 12. szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéstervezet
3. Kossuth utca 36. szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéstervezet
4. Bp. Föv. Tulajdonosi Bizottság 3252/2017. (11.14.) számú határozat

(4.) Jegyzői láttamozás: 2017. december hó 07. nap Aláírás: 

(5.) Meghívandók: Tulajdonos1 és tulajdonos2 képviselője

Határozati javaslatok:

A Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros Önkormányzata Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság 3252/2017. (11.14.) számú határozatát figyelembe véve

(1) a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal, Budapest Főváros Önkormányzatával közösen, 1/2-1/2 arányban megvásárolja, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 89971 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Régi Főti út 12. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 144 m² nagyságú ingatlant.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy írja alá az adásvételi szerződést.

(2) a(z) ...-.../2017. ikt. sz. előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal, Budapest Főváros Önkormányzatával közösen, 1/2-1/2 arányban megvásárolja, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 89970 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Kossuth u. 36. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdaági épület megnevezésű, 368 m² nagyságú ingatlant.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy írja alá az adásvételi szerződést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. január 15. a szerződés aláírására

Jogsabályi hivatkozás:

- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés a) pont, 27. § (1) bekezdés a) pont

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Képviselői Csoportnak
leadva.

2017 DEC 07.

Átvette:

[Handwritten signature]

szabási

igluvizsgálatra érkezett:.....

2017 DEC 07.....hó-n

[Handwritten signature]