



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: A Normafa Park kiemelt beruházásával összefüggésben az Eötvös út új nyomvonala és az ehhez kapcsolódó parkoló kialakítása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Budapest XII. kerület, **9126/2** helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Eötvös út 52. szám alatt található 9831 m² nagyságú, kivett szálloda és étterem, udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan a Normawood Korlátolt Felelősségű Társaság kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Az ingatlan 1 m² nagyságú területére vonatkozóan az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezeték jog van bejegyezve.

Az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat javára.

Budapest XII. kerület, **9124/2** helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Eötvös út 58. szám alatt található 4140 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Normawood Korlátolt Felelősségű Társaság kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Az ingatlan 23 m² és 7 m² nagyságú területeire az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

Az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat javára.

Budapest XII. kerület, **9123** helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Eötvös út 60. szám alatt található 4907 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll; tulajdonosai: Medgyessy Béláné 3/24, Medgyessy Katalin 1/24, Medgyessy Gábor 1/24, Medgyessy Zsuzsanna 1/24, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 18/24 tulajdoni hányad arányában.

Az ingatlan Natura 2000 területen található.

Medgyessy Béláné javára özvegyi jog van bejegyezve.

Az ingatlan 109 m², 54 m² és 73 m² nagyságú területeire az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

Budapest XII. kerület, **9873/5** helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Trencsényi utca 56/A. szám alatt található 1828 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan Társasház tulajdonát képezi.

Az ingatlant terheli a 9873/6 hrsz-ú ingatlant illető gázvezetési, valamint vízátvezetési szolgalmi jog.

Az ingatlan 96 m² nagyságú területére az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

Budapest XII. kerület, 9873/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Trencsényi utca 56/B. szám alatt található 1259 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan Szegő Péter és Szegő Attila 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi.

Az ingatlant illeti a 9873/5 hrsz-ú ingatlant terhelő gázvezetési, valamint vízátvezetési szolgalmi jog.

Az ingatlan 37 m² és 24 m² nagyságú területeire az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

Az ingatlanra az UCB Ingatlanhitel Zrt. javára 250.168 CHF és járulékaik erejéig jelzálogjog, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, valamint 43.367 CHF és járulékaik erejéig jelzálogjog van bejegyezve.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 7/2016. (V. 26.) Bp. Főváros XII. ker. Hegyvidéki Ök. rendelete és annak 1. sz. mellékletével megállapított Normafa szabályozási terve vonatkozik (a továbbiakban: Normafa KÉSZ) a 9126/2, 9124/2 és 9123 helyrajzi számú ingatlanokra.

A 9126/2 és 9124/2 hrsz-ú ingatlanokat kötelező szabályozás érinti, mely alapján területükből 318 m², illetve 829 m² nagyságú ingatlanrészek út céljára történő lejegyzése szükséges az „új Eötvös út” nyomvonalának kialakítása érdekében. Értékelési szakvélemény alapján a 9126/2 hrsz-ú ingatlanból leszabályozandó 318 m² terület és a 9124/2 hrsz-ú ingatlanból leszabályozandó 829 m² terület vételára 24.215,- Ft/m² összegben került meghatározásra.

A 9123 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása részben „Helyi jelentőségű gyűjtő utak, szerkezeti jelentőségű kiszolgáló utak”, részben „Forgalomcsillapítható úthálózat”.

A 9123 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában peres eljárás van folyamatban, amely azonban jelentős időt vesz igénybe, emiatt szükséges most kezdeményezni az útlejegyzési eljárás megindítását.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Fogaskerekű vasút Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2015. (XI. 26.) rendelete és e rendelet 1. számú mellékletével megállapított Fogaskerekű vasút Szabályozási Terv (a továbbiakban: Fogaskerekű KÉSZ) előírásai szerint a 9873/5 és 9873/6 helyrajzi számú ingatlanokat kötelező szabályozás érinti, mely alapján területükből 364 m², illetve 194 m² nagyságú ingatlanrészek út céljára történő lejegyzése szükséges a Fogaskerekű vasút Esze Tamás iskola megállójának, valamint a két fenti ingatlan gépjárművel történő megközelítése érdekében.

Értékelési szakvélemény alapján a 9873/5 hrsz-ú ingatlanból leszabályozandó 364 m² terület és a 9873/61 hrsz-ú ingatlanból leszabályozandó 194 m² terület vételára 38.131,- Ft/m² összegben került meghatározásra.

A vonatkozó rendeletek megalkotása nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, valamint közösségi közlekedés fejlesztése (Fogaskerekű vasút) érdekében történt.

A Normafa történelmi sportterület rehabilitációjáról készült megvalósíthatósági tanulmány kitér a Fogaskerekű vasút pálya felújításának fontosságára, mellyel a Fogaskerekű vasút korszerűsített, meghosszabbított üzeme a Normafa projekt legfontosabb feltáró, kötőtpályás eszközévé válhat.

Tekintettel arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (3) bekezdés a) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, ezért az ingatlanrész tulajdonjogának megszerzése szükséges. A Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján a közérdekű cél megvalósítása településrendezés céljából, a helyi építési szabályzatban szerepel.

A Normafa Park történelmi sportterület megvalósításához szükséges közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 294/2013. (VII. 26.) Korm. rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a fogaskerekű vasút korszerűsítését, nyomvonalának meghosszabbítását, mint kiemelt beruházást.

Fentiekén túl az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet is tartalmazza a Fogaskerekű vasút rekonstrukcióját és fejlesztését, mint kiemelt jelentőségű beruházást (3. Egyes városi közlekedési projektek és a hozzájuk kapcsolódó, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások listája – 3.12. -3.16.)

Fenti közérdekű cél megvalósításának feltétele, hogy az érintett ingatlanok a Normafa és a Fogaskerekű KÉSZ előírásainak megfelelően jogilag rendezetté váljanak, a kiszolgáló és lakóút céljára szabályozandó területek Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonába kerüljenek. Ennek érdekében Önkormányzatunk a 9126/2, 9124/2, 9873/6, 9873/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival egyeztető tárgyalásokat kezdett, tájékoztatva őket a fennálló helyzetről és a lehetséges megoldásokról. Írásbeli, útlejegyzést kérő megkeresések történtek, mely vételi ajánlatokban szakvélemény alapján meghatározott vételár került felajánlásra, illetve ahol mód volt rá, csereterülettel történő kártalanítást ajánlottunk fel. A 9123 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosaival szintén egyeztetést kezdeményezett az Önkormányzat, amely nem vezetett eredményre.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonosok a felajánlott kártalanítási összegeket nem fogadták el, Önkormányzatunk az illetékes kormányhivatalnál a 9126/2, 9124/2, 9873/6, 9873/5 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival szemben kezdeményezte, a 9123 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosainak tekintetében kezdeményezi az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (1) bekezdés szerinti kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzési eljárások megindítását. Az Étv. 10. § (10) bekezdésében foglaltak szerint a lejegyzéssel kapcsolatos eljárásra a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A kisajátításnak akkor van helye, ha a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy a közérdekű használati jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás. Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha 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 a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen.

Fentiek alapján kérem a T. Bizottságot, hogy a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzati rendelet 12. § (2) bek. a) pontja alapján – mely szerint a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság előzetes egyetértésével dönt a nem törzsvagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről – az útlejegyzésekkel kapcsolatos javaslatát tegye meg.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Budapest XII. kerület **9126/2, 9124/2, 9873/5 9873/6 és 9123** helyrajzi szám alatti ingatlanokra vonatkozóan felhatalmazza a polgármestert az Étv. 27. §-a szerinti útlejegyzésekben az Önkormányzat teljes képviselőjére, az ezekkel kapcsolatos hatósági, illetve bírósági eljárásokban jogerősen megállapított különböző jogszabályokon alapuló kártalanítási értékek, eljárási és szakértői díjak megfizetésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2017. 05. 12.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző