



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Rácz Aladár és Melinda utakat összekötő közforgalmú közlekedést biztosító intézkedések

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XII. kerület 8766/23 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Rácz Aladár út 182-186. szám alatt található, művelési ágból kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1814 m² alapterületű és a Budapest XII. kerület 8766/22 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Rácz Aladár út 182-186. szám alatt található, művelési ágból kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1815 m² alapterületű ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) a Hegyvidék Real Estate Kft. (a továbbiakban: Tulajdonos) tulajdonát képezik.

A – később megosztás során kialakult – Ingatlanok 2006. június 15-én lebonyolított licitálást követően, 2006. június 16-án aláírt szerződésben rögzített önkormányzati kötelezettségvállalás alapján kerültek az Önkormányzat részéről értékesítésre.

Felek részéről már az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlanok (megosztás előtt Ingatlan) területén – kizárólag természetben – keresztülhalad egy, a Rácz Aladár utat és a Melinda utat összekötő, a szabályozási tervben nem szereplő, ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett út, melynek kiváltására egy másik, az akkori szabályozási terven szereplő nyomvonalú út megépítése válthatott volna ki. Később kiderült, hogy ezen út megépítése azonban reális műszaki paraméterek szerint nem megvalósítható, az út lejtése miatt közút nem alakítható ki. Annak érdekében, hogy a kerületrész közlekedése ne nehezedjen meg az ott élők számára, a természetben meglévő út fenntartása érdekében a Képviselő-testület a magántulajdonú ingatlanokra 2009-ben önkormányzati rendeletben változtatási tilalmat rendelt el.

A Tulajdonos megkezdte az Ingatlanokra többlakásos társasház tervezését, mely a változtatási tilalom miatt nem folytatódhatott, ezen Ingatlanokra építési engedély már nem volt kiadható. Tulajdonos a megvásárolt Ingatlan forgalmi értékvesztése, illetve ezzel összefüggésben keletkező kárai vonatkozásában az eladó Önkormányzattal szemben igényt kívánt érvényesíteni, hivatkozva, hogy építési telekként megvásárolt Ingatlanát – figyelemmel az azon keresztülhaladó jogilag nem kiszabályozott útra, illetve az elrendelt változtatási tilalomra – mint építési telek sem használni, sem hasznosítani (ekképpen beépíteni sem) nem tudta. Annak érdekében, hogy az érintett „útszakasz” ne kerülhessen a Tulajdonos által lezárásra, s továbbra is a kerület lakói zavartalan használatban maradjon, illetve megfelelően kiszabályozásra kerülhessen, felek peren kívüli megállapodást célzó egyeztetéseket kezdtek a Városrendezési és Főépítési Iroda bevonásával.

Ennek során felmerült, a Tulajdonos csereingatlanként elfogadná az ingatlanaival szomszédos, önkormányzati tulajdonban álló 8762/6, 8763/4, 8764/2, 8765/2, 8766/21, 9193/37 és 9193/38 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítással kialakítható, összesen 3601 m² alapterületű, IZ-XII/L6 építési övezetben álló beépítetlen területet. A csereingatlan és az út által „blokkolt” magántulajdonú ingatlanok alapterülete szinte megegyezik, egymással közvetlenül szomszédosak.

A változtatási tilalom elrendelése, valamint az Ingatlanok Z-KK-XII/R, rekreációs közkert övezetbe történt átsorolása miatt előzetes bizonyítási eljárásban igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő került kirendelésre, majd a Tulajdonos kisajátítási eljárást kezdeményezett. A szakértő a Tulajdonos 8766/23 és 8766/22 hrsz-ú Ingatlanainak forgalmi értékét a kisajátításról szóló törvénnyel összhangban nettó

252.671.302,- Ft + ÁFA összegben, az ingatlanberuházás elmaradása miatti kárt nettó 75.806.437,- Ft + ÁFA összegben, míg az önkormányzati tulajdonú 8762/6, 8763/4, 8764/2, 8765/2, 8766/21, 9193/37 és 9193/38 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló ingatlan forgalmi értékét nettó 253.505.791,- Ft + ÁFA összegben állapította meg.

Fentiek alapján javaslom a Képviselő-testületnek a 8762/6, 8763/4, 8764/2, 8765/2, 8766/21, 9193/37 és 9193/38 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló 8762/7 hrsz. alatt felvett ingatlan értékarányos cseréjét a 8766/23 és 8766/22 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokra.

A tulajdoni rendezést követően a nagy közforgalmú „út” építési szabályozása végrehajtásra kerül.

Jogszabályi hivatkozás:

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerület önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 12.§ (1) bekezdés alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhár feletti önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről.

Az Ör. 13/C. § c) pontja alapján az Önkormányzat tényleges vagy várományi vagyont (vagyoni értékű követelését és igényét) érintő peren kívüli egyezség megkötésére 150 millió forintnál nagyobb perérték esetében a Képviselő-testület jogosult.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezés alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület felhatalmazza Polgármestert arra, hogy a Budapest XII. kerület, 8766/22 és 8766/23 hrsz. alatt felvett ingatlanok tulajdonjogát megszerezze, peren kívüli megállapodást kössön ezen ingatlanok Tulajdonosával, az – elidegenítésre ezúton kijelölt – Budapest XII. kerület, 8762/6, 8763/4, 8764/2, 8765/2, 8766/21, 9193/37 és 9193/38 hrsz. alatt felvett ingatlanok vagy ezekből kialakítható ingatlan tulajdonjogának értékegyeztetéssel történő cseréjére, illetve legfeljebb az igazságügyi szakértő által megállapított kártalanítási összeg megfizetésére. A Képviselő-testület felhatalmazza Polgármestert a fentieknek megfelelő szerződések megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2019. március 28.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

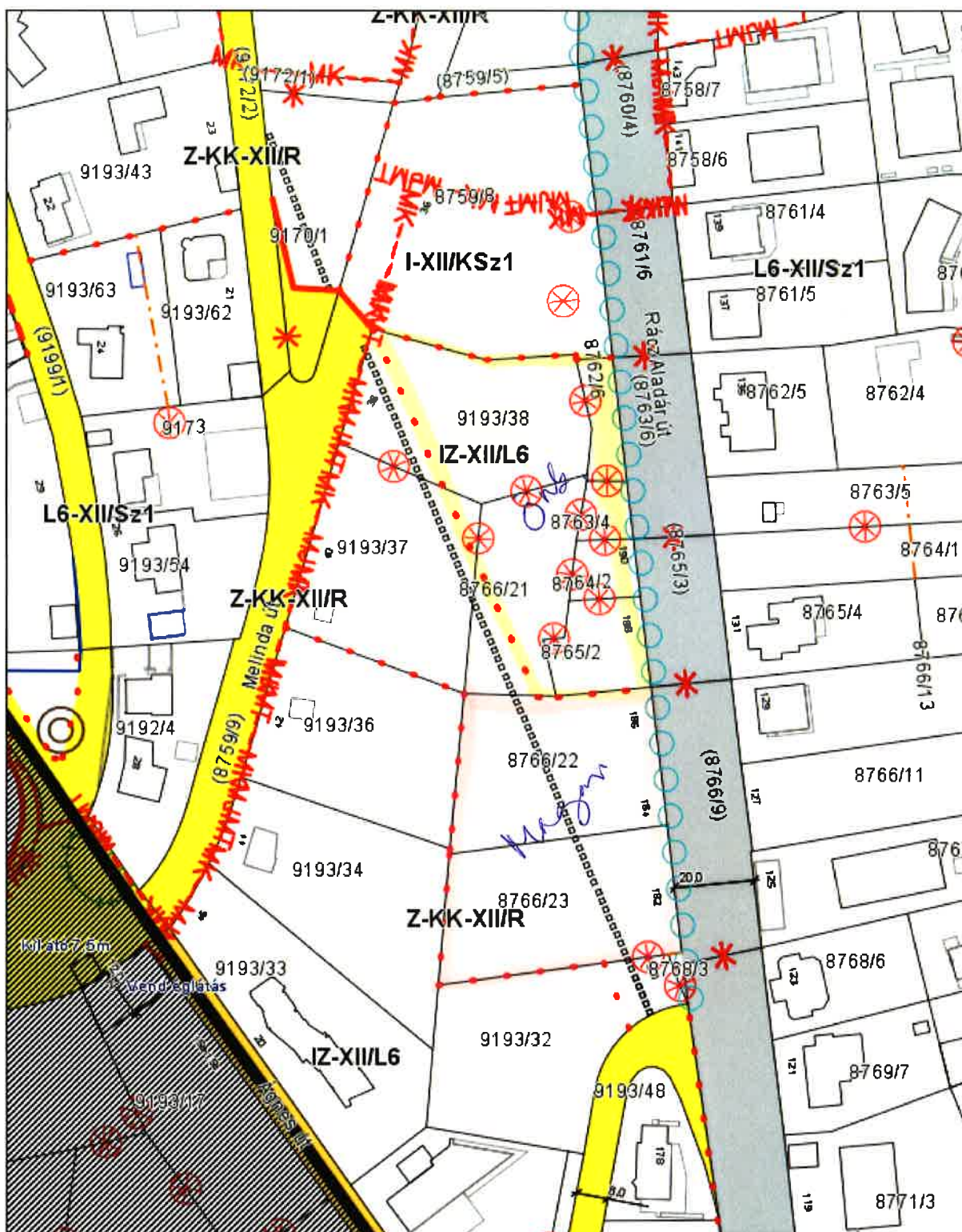
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Melléklet: térkép

Minerva Térinformatikai Rendszer Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata



Méterarány:2000



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 20582 / 2008 FVMFTF

Budapest, 2019 március 28

