

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Ferencváros Kelenföld vasútvonal kapacitásbővítésének építési munkái” kapcsán a Magyar Állam nevében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium Gazdasági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárától (a továbbiakban: ÉKM) 2024. augusztus 21. napján 10 db vételi ajánlat érkezett Önkormányzatunkhoz. A vételi ajánlatra a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) alapján kerül sor.

A vételi ajánlatok az alábbi ingatlanokra vonatkoznak:

1. 2854/8 hrsz. – bruttó 375.179.264,-Ft kártalanítási ellenérték;
2. 2854/10 hrsz. – bruttó 82.238.755,-Ft kártalanítási ellenérték;
3. 3366/24 hrsz. – bruttó 14.192.937,-Ft kártalanítási ellenérték;
4. 3405/2 hrsz. – bruttó 533.152,-Ft kártalanítási ellenérték;
5. 3407/2 hrsz. – bruttó 8.380.765,-Ft kártalanítási ellenérték;
6. 3651 hrsz. – bruttó 1.061.796,-Ft kártalanítási ellenérték;
7. 4324/1 hrsz. – bruttó 4.358.353,-Ft kártalanítási ellenérték;
8. 4348 hrsz. – bruttó 186.725.063,-Ft kártalanítási ellenérték;
9. 4450/3 hrsz. – bruttó 692.904,-Ft kártalanítási ellenérték;
10. 4571/6 hrsz. – bruttó 451.196,-Ft kártalanítási ellenérték meghatározásával.

	Hrsz Megnevezés	Teljes terület	Kisajátítási vázrajz térrajzszáma:	Kisajátítási vázrajz alapján kialakuló ingatlan (hrsz)	Kisajátítással érintett terület nagysága	Kártalanítási összeg (bruttó)
1.	2854/8 (kivett beépítetlen terület)	9264 m ²	K-103461	2854/35 2854/36	2066 m ² 2172 m ²	375 179 264,-Ft
2.	2854/10 hrsz (kivett beépítetlen terület)	1154 m ²	K-103444	2854/38	759 m ²	82 238 755,-Ft
3.	3366/24 hrsz (kivett beépítetlen terület)	1929 m ²	K-103442	3366/35	203 m ²	14 192 937,-Ft
4.	(3405/2) hrsz (kivett közterület, üzemi épület)	1948 m ²	K-103449	(3405/3)	7 m ²	533 152,-Ft
5.	3407/2 hrsz (kivett csonkatelek)	256 m ²	K-103451	3407/4	73 m ²	8 380 765,-Ft
6.	(3651) hrsz (kivett közterület)	9714 m ²	K-103454	(3651/1)	12 m ²	1 061 796,-Ft

7.	(4324/1) hrsz (kivett közterület)	6591 m ²	K-103464	(4324/3)	34 m ²	4 358 353,-Ft
8.	(4348) hrsz (kivett közterület)	32 869 m ²	K-103466	(4348/2)	2323 m ²	186 725 063,-Ft
9.	(4450/3) hrsz (kivett közterület)	13 741 m ²	K-103467	(4450/5)	7 m ²	692 904,-Ft
10.	(4571/6) hrsz (kivett közterület)	14 448 m ²	K-103445	(4571/12)	4 m ²	451 096,-Ft

A vételi ajánlatok mellékletét képezik a kisajátítási vázrajzok, amelyeket Budapest Főváros Kormányhivatala záradékolt, azaz a területek igénybevétele érdekében azok megosztásának akadálya nincsen.

A vételi ajánlatokban megjelölt kártalanítási ellenérték az ÉKM kérelmére a Budapest Főváros Kormányhivatala által kirendelt igazságügyi ingatlanszakértők szakvéleményei alapján kerültek megállapításra.

Az Önkormányzatunk által megbízott igazságügyi ingatlanszakértő a szakvéleményeket áttanulmányozta, az azokban foglaltakkal teljes mértékben egyetértett és az azokban meghatározott értékeket elfogadásra javasolja.

Az ÉKM vételi ajánlatát 30 napig tartja fenn. A Képviselő-testület jóváhagyása esetén a megkeresés mellékletét képező nyilatkozatban a vételi ajánlat elfogadása szükséges. Ez esetben kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés kerül megkötésre. A szerződés aláírását követően a vételár egy összegben kerül megfizetésre az Önkormányzat bankszámlaszámára.

A fenti felsorolás 1-2. pontjában szereplő ingatlanok az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát, a 3-10. pontjaiban szereplő ingatlanok Önkormányzatunk forgalomképtelen törzsvagyonát képezik.

A 2. pontban meghatározott, 2854/10 hrsz-ú, 1154 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű telekingatlan Önkormányzatunk 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képezi, amelyet az Újbuda Prizma Közhasznú Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Újbuda Prizma) bérleti szerződés alapján használ hulladék deponálás és gépek tárolása céljából. Az ÉKM 759 m² nagyságú ingatlanrész tulajdonjogának megszerzése érdekében a Kstv. 37/B §-ában foglaltak alapján készült, fentiekben hivatkozott igazságügyi szakvéleményben foglaltak alapján – teljes kártalanításként a tulajdonosi illetőségnek megfelelően **bruttó 82 238 755,-Ft** kártalanítási ellenértéket ajánlott fel az ingatlanrész megszerzése érdekében, kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésével. A vételi ajánlat elfogadása és a szerződés megkötése esetén Önkormányzatunknak a továbbiakban nincs lehetősége arra, hogy az építési projekt miatt költözésre kényszerülő Újbuda Prizma új telephelyének kialakítása kapcsán felmerülő költségeket érvényesítse a Magyar Állammal szemben.

A vételi ajánlat elutasítása esetén az ÉKM megindítja a kisajátítási eljárást, amelynek során az Önkormányzatnak a Kstv. 21/A §-ában foglaltak alapján lehetősége nyílik, hogy a költözés költségeit a kisajátítást kérővel szemben érvényesíteni tudja. A kisajátítási eljárás során a fent megjelölt összegnél kevesebb nem kerülhet megállapításra, az mindenképpen kifizetésre kerülne az Önkormányzat részére.

A többi ingatlan esetében - a Kstv. 37 § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján -kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kerülhet sor.

A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére mind a forgalomképes, mind a forgalomképtelen önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében lehetőség van a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (3c) pontjában foglaltak alapján:

„A helyi önkormányzati tulajdonban álló helyi közutak és műtárgyai, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tulajdonjogát a helyi önkormányzat az állam, illetve más helyi önkormányzat javára visszterhesen vagy ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.”

Tekintettel arra, hogy fenti ingatlanok állam részére történő átruházása az Önkormányzat közfeladatainak ellátását nem veszélyezteti, így azok átruházása javasolható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2024. szeptember 9.

Tisztelettel:

dr. László Imre