

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2026. június 24. napján tartandó ülésére

Tárgy: DUFI-Csepel DN200 termékvezeték és tartozékai kiváltása kapcsán kártalanítási ajánlat (LSC-TEAM Kereskedelmi és Szolgáltató Kft)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Házgyári út 43587/17 hrsz.-ú ingatlanon történő SunDell beruházás (két ütemben történő ingatlanfejlesztés megvalósítása) kapcsán a SunDell Estate Nyrt. – mint az ingatlan tulajdonosa – megbízásából a GS-PIPE Kft., mint a MOL Nyrt. által elfogadott tervező megbízást kapott a MOL Logisztika tulajdonában és kezelésében lévő DUFI-Csepel DN200 termékvezeték kiváltására és új nyomvonalon történő elhelyezésére.

A MOL vezeték kiváltása kapcsán az új nyomvonal érinti Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező Budapest XI.ker. (43584/2), a (43585) és a (43587/5) hrsz.-ú közterületi ingatlanokat, valamint a szintén önkormányzati tulajdonú Budapest XI.ker. 43584/5 hrsz.-ú telekingatlant.

A vezeték belterületi elhelyezkedése, valamint a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság (volt Bányahatóság) által szabályozott műszaki-biztonsági követelmények jelentősen korlátozzák az új vezeték nyomvonalának kialakítási lehetőségét, ezért a vezeték a közterületi ingatlanokon kerül elvezetésre, azonban a vezeték kiépítése kapcsán 5 méteres védőtávolság miatt érinti a 43584/5 hrsz.-ú telekingatlant.

A hatályos jogszabályok – így különösen az 1993.évi XLVIII. törvény (Bányatörvény) és végrehajtási rendelete – alapján szükséges az érintett ingatlan tulajdonosának nyilatkoznia arról, hogy a vezeték elhelyezése kapcsán kíván-e kifogással vagy kártalanítással élni.

A T. Bizottság 2026. január 28-án tartott ülésén tárgyalta a termékvezeték kiváltásának ügyét és az alábbiak szerint határozott:

28/VGB/2026. (I. 28.) Határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottsága a 33/2012. (VI. 6.) XI. ÖK rendelet 10. § (1) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 10 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a GS-PIPE Kft. (2045 Törökbálint, Jókai M. utca 3.) részére a Budapest XI.ker. Házgyári út 43587/17 hrsz.-ú ingatlanon húzódó DUFI-Csepel DN200 termékvezeték kiváltása kapcsán az új nyomvonalon történő elhelyezéshez a tulajdonosi hozzájárulást a benyújtott GSP-27/2025. tervszámú dokumentációja alapján megadja az alábbi feltétellel:

- *a kivitelezés megkezdését be kell jelenteni Budapest Főváros XI.Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztályára, a befejezés után a nyomvonal megvalósulási dokumentációját szükséges benyújtani.*
- *A vezeték elhelyezése kapcsán a törvényben előírt kártalanítással Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata élni kíván. A szolgalmi jog alapítása és a kártalanítás ügyében a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság részéről ismételt döntéshozatal szükséges.*

Jelen hozzájárulás kizárólag a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló 43584/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik.

Jelen hozzájárulás nem mentesíti kérelmezőt az egyéb jogszabályokban meghatározott más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

Határidő: 2026. március 31.

Felelős: dr. László Imre polgármester

A Bizottság döntéséről kérelmezőt hivatali kapun keresztül 2026. február 29-én tájékoztatta Hivatalunk.

A MOL Downstream Zrt., mint bányavállalkozó – megbízásából az LSC-TEAM Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Társaság) a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Bt.) 38.§ (4) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokon – az ingatlanok rendeltetésszerű használatát időlegesen akadályozó – Csepel DN200 termékvezeték és alkotórészeinek, tartozékainak elhelyezése érdekében – a létesítmény építésének időtartamára, valamint az építési munkálatok végleges befejezését követő rekultivációs munkálatok befejezéséig – bányászati célú elhelyezési szolgalmi jog alapítására irányuló megállapodás létrehozására és aláírására kérte fel Önkormányzatunkat a 2026. június 5-én kelt megkeresésükben.

A bányavállalkozó a bányászati célú elhelyezési szolgalmi jog ellenében – a Bt. vonatkozó rendelkezése alapján – az alábbi kártalanítási ajánlatot teszi:

település fekvés	hrsz	művelési ág	az ingatlant szolgalmmal érintő összes terület (m ²)	elhelyezési szolgálommal érintett terület értéksökkenése: 15%, kártalanítási összeg
Budapest XI. ker. belterület	43585	kivett közterület, üzemi épület	44	30 600 Ft
Budapest XI. ker. belterület	43584/2	kivett közterület, üzemi épület	293	209 200 Ft
Budapest XI. ker. belterület	43584/5	kivett beépítetlen terület	295	222 400 Ft
Budapest XI. ker. belterület	43587/5	kivett közterület	1239	738 800 Ft
összesen:				1 201 000 Ft

A felajánlott kártalanítási összeg kifizetésének feltételei az alábbiak:

- Bányavállalkozó az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napig tartja fenn (ajánlati kötöttség)
- Amennyiben az Ingatlantulajdonos az ajánlatot elfogadta, a Bányavállalkozó és az Ingatlantulajdonos (a továbbiakban együtt: Felek) között a bányászati célú elhelyezési szolgalmi jog alapítására vonatkozó szerződéskötési kötelezettség keletkezik. Az Ingatlantulajdonos kifejezetten tudomásul veszi, hogy a jelen Ajánlat hatályosulásának (ennek keretében a kártalanítási összeg kifizetésének) feltétele a bányászati célú elhelyezési szolgalmi jog alapítására vonatkozó megállapodás megkötése a Bányavállalkozóval.
- Amennyiben az Ingatlantulajdonos ÁFA fizetésére köteles és az ÁFA alanya, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 65. §-a alapján a felajánlott kártalanítás összege nettó összeg, az ÁFA - t nem tartalmazza.

A kártalanítási összeg megállapítása tekintetében a Társaság ingatlanforgalmi szakértői véleményt készített az Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda Kft.-vel. A 2026. június 1-én kelt szakvélemény alapján

- a 43585 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 4.573.000 Ft
- a 43584/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 75 689 000 Ft
- a 43584/5 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 680 557 000 Ft
- a 43587/5 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 29 776 000 Ft

mely értékek alapján került megállapításra a Társaság részéről az elhelyezési szolgalmi jog miatti értékcsökkenés (kártalanítás) összege.

Az ingatlanokat is magában foglaló területegységre a többször módosított 16/2018.(VI.6.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van jelenleg hatályban.

A 43584/5 hrsz.-ú telekingatlan övezeti besorolása Kb-rég-XI-01., azaz „Különleges beépítésre nem szánt régészeti bemutató terület.

Az övezeti besorolás alapján önálló hasznosításra az ingatlan nem alkalmas, így javasolható a Társaság által megajánlott kártalanítási összeg elfogadása.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az elhelyezési szolgalmi jog alapítása kapcsán az ingatlanrészek értébecslését Önkormányzatunk nem rendelte meg, mivel azok munkadíja a megajánlott kártalanítási összeggel közel azonos, vagy magasabb összegű lenne.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kártalanítás ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2026. június 11.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető