



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat határozatok hatályon kívül helyezésére és kártalanítási összegek megállapítására

Előterjesztő:	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Kovács Mihályné osztályvezető helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Dr. László Jenő ügyvéd
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Bizottsági ülés időpontja:	2015. december 1.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte	

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Soroksár közigazgatási területén lévő utcanyitások, útszélesítések, illetve az ehhez kapcsolódó kártalanítási ügyeket a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság már több esetben tárgyalta. Az eljárások legfőképpen Orbán-hegyen, illetve Apostolhegyen valósultak meg.

Előzmények röviden:

Orbán-hegyen két ütemben történt, illetve történik az utcák megnyitása, szélesítése.

Az I. ütemben 23 ingatlant vontunk eljárás alá, a II. ütemben 19 ingatlanból volt szükséges közterület, illetve további 6 db ingatlan esetén vált szükségessé az eljárás megindítása. (összesen: 48 ingatlan)

A 23 ingatlanból 17 ingatlan esetében a tulajdonosoktól adásvételi szerződéssel, azaz a felajánlott kártalanítási összeg mértékének tulajdonos általi elfogadásával szerzett tulajdont Soroksár Önkormányzata. A 17 ingatlan tulajdonosai a felajánlott összegből (ahol szükség volt) áthelyeztették a vízóra aknát, lebontották és áthelyezték a kerítéseket, és eltávolították a zöldnövényzetet és egyéb építményeket is.

6 ingatlan esetében kisajátítási eljárás indult, melyek ma már peres eljárássá alakultak.

A II. ütemben eljárás alá vont 19+6 ingatlan közül ez idáig 6 esetben került elfogadásra ajánlatunk, 4 esetben került sor kisajátítási eljárás megindítására, 15 esetben az eljárás - különböző szakaszokban - folyamatban van.

Apostolhegyen 4 db kisajátítási eljárás indult, és 1 kérelem felterjesztése még folyamatban van, 2 ingatlan esetében a kártalanítás elfogadásra került.

Az Országh Tivadar utca - Vágó köz - (186850/4 hrsz.) között további mintegy 25 ingatlant kell eljárás alá vonni és 3 ingatlant megvásárolni.

A korábban felajánlott kártalanítási összegek, csak és kizárólag a meglévő építmények jelen állapotbeli, ún. avult értékének felajánlását és a zöldkár megtérítését, illetve a telek értékeit tartalmazták. Új építmények létrehozásának megtérítésére nem került sor.

Az Orbán-hegy I. ütemben megindított 6 kisajátítási eljárás során, a Budapest Főváros Kormányhivatala által, a kártalanítás mértékének megállapítása céljából kirendelt igazságügyi szakértő azonban más álláspontot képviselt a kártalanítások megállapítása során.

Szakértői szakvéleményében több esetben állapította meg, az elbontásra kerülő építmények értékét, valamint azok át,- illetve újjáépítésének költségét is.

A Kormányhivatal kisajátítási határozatainak indoklás része teljes egészében tartalmazta a szakértői szakvéleményben rögzítetteket, azonban a kártalanítási összegek tekintetében (kártalanítás kifizetésére) ettől eltérő rendelkezést tartalmazott a kisajátítási határozat. A Kormányhivatal szerint ugyanis, az egyes építmények áthelyezési és átépítési költségének megtérítése, csak (a tulajdonos által) az utólagosan benyújtott számlák alapján lehetséges.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 21/A szakasza szerint lehetőség van arra, hogy a kisajátított ingatlan tulajdonosa a birtokba adástól számított 90 napon belül (indokoltan és igazoltan 180 napon belül) a kisajátítással kapcsolatban felmerült utólagos költségek megfizetését igényelje.

„(1) A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett - az ingatlan tulajdonjogának elvonásáért, az ingatlanon fennálló jogok megszűnéséért, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért járó kártalanításon felül - köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően

a) a költözködés,
b) üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében
ba) az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,
bb) a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevételek kiesés, valamint
c) az a) és b) pontban foglaltakon túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál - **a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 90 napon belül - felmerült indokolt és igazolt költséget [az a)-c) pontokban szereplő költségek a továbbiakban együtt: járulékos költség].**

(2) A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett kivételesen indokolt esetben 90 napon túl felmerült járulékos költség megtérítésére is kötelezhető, ha a kártalanításra jogosult igazolja, hogy a költségek önhibáján kívül merültek fel 90 napon túl. A költségek felmerülésének időpontja ebben az esetben sem lehet későbbi, mint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 6. hónap.”

Így fordulhatott elő, hogy a kisajátított ingatlan tulajdonosa, a korábbi, pl.: faléces kerítés helyett kovácsoltvas kerítést építtetett és ezek számláit a megállapított kártalanítási összegeken felül, benyújtotta – térítési igényel – a Kormányhivatal felé.

Előfordult sajnos olyan eset is, hogy az Önkormányzat által, a kisajátítási határozat szerint, a bontási költséggel együtt megfizetett gazdasági épület nem került elbontásra sem, de a helyére építendő kerítés számlái annak ellenére kerültek benyújtásra, hogy a gazdasági épület még elbontásra sem került(!) (fiktív számlák).

A határidőn túl benyújtott számlák esetében a Kormányhivatalnak vizsgálnia kellett volna, hogy azok igazoltak és indokoltak voltak-e.

Ez sajnos elmaradt, de ennek ellenére kötelezte az Önkormányzatot a mintegy plusz 3,5 millió forint összegű utólagosan benyújtott számla megfizetésére.

Természetesen az Önkormányzat részéről kifizetés a kötelezés ellenére sem történt.

A peres eljárás folyik.

A folyó peres eljárásokban, a Kormányhivatal határozatában, valamint az Önkormányzat kártalanításra vonatkozó ajánlatában az látható a kártalanítási összegek tekintetében, hogy eltérően állapítják meg a **kártalanítás módját**. A „mód” azonban jelentősen hat a fizetendő kártalanítási összeg nagyságára.

Tapasztalataink szerint az is előfordult, hogy a szakértői szakvéleményhez képest, teljesen más kötelezést tartalmaz a kisajátítási határozat, illetve két teljesen azonos ügyben, más tartalmú határozatot hozott a Kormányhivatal, de ugyanez a bírósági ítéletekre is elmondható. (Soroksár esetében még nem született ítélet)

Összefoglalva a fentieket: nem mindegy, hogy a kártalanítási összegek megállapítása során milyen módszer kerül alkalmazásra, azaz mit kell megfizetni a kisajátított ingatlan tulajdonosának. A meglévő építményt, és/vagy annak bontását, és/vagy az új építmény megépítését új és/vagy régi értéken.

A fenti ellentmondások feloldása, illetve a kisajátítási határozatok elleni bírósági eljárások elkerülése érdekében jogi képviselőnk, illetve a Kormányhivatal képviselője személyesen egyeztetett.

Az egyeztetésen arra az álláspontra jutottak, hogy bontandó építmények közül a kerítés, a közmű aknák, és a távközlési oszlopok, valamint szükség esetén átépítendő járdák, utak, gépkocsi beállók esetén az elfogadható **kártalanítás módja** az, hogy az újonnan megépítendő, a korábbi építménnyel azonos műszaki tartalmú építmények értékét fizeti meg a kisajátítást

kérő, a korábbi építmény bontási költségével együtt, levonva belőle a felhasználható anyagok értékét.

A **kártalanítás mértéke** azonban szakértőnként eltérő lehet.

Ezzel a számítási módszerrel elkerülhető, hogy az utólagos számlák, korlátlan mértékben, összegben és időpontban (időpontig) kerüljenek benyújtásra, és legyen fizetésre kötelezett az Önkormányzat. (Építhető a fakerítés helyett kovácsoltvas kerítés, de csak a fakerítés értékét fizetjük meg.)

Fontos megemlíteni, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 21/A.§ indoklása nem teszi lehetővé az elbontott épület más ingatlanon történő felépítési költségének megtérítését. Csak az elbontandó épület értéke kerülhet megfizetésre.

(*EBH2005. 1365*).

.....Hasonlóan nem térítendő meg a kisajátítás következtében elbontott épület más ingatlanon történő felépítésének költsége (az ún. nettó visszapótlási költség) sem. Azonban pl. egyéb, a kártalanításra jogosult által a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt felmerült indokolt költségek körébe vonható pl. az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a telek megközelítését szolgáló új kapu és új út megépítésének költsége.

(A bírói gyakorlat azonban sajnos mást is mutat.)

Tájékoztatom a Bizottságot, hogy az Önkormányzat által kirendelt szakértő, szakvéleményében, a kártalanítási összegeket, a fenti részletezés szerint állapította meg, azonban a korábbi 196562, 196563 és 196564/3 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó előterjesztésekben a döntési javaslatot alátámasztó módszer ettől eltérő volt. (nem a régivel azonos műszaki tartalmú, újonnan létrehozandó, építmény értéke került megállapításra, hanem meglévő építmény értéke, csökkentve az anyag költséggel.)

A fent leírtak alapján a fenti 3 ingatlanra vonatkozó határozatok hatályon kívül helyezése indokolt, azzal, hogy a tulajdonosoknak az „egyeztetett” módszer szerint számított kártalanítás kerüljön megfizetésre.

1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma: **196562**

Természetben az található, 1071 m² területű házas ingatlan, melyet az ELMŰ Hálózat Kft. javára vezetékJog, illetve jelzálogjogok terhelik.

Az utcanyitás során az ingatlanból két közterületi ingatlan kerül kialakításra.

A utca megnyitása miatt az ingatlanból kialakul egy 83 m² alapterületű csonka telek is. A szakértői vélemény szerint ez nem éri el a szükséges méretet. A forgalmi értéket 619.182 Ft-ban állapította meg.

Kialakuló közterület: (196562/2) hrsz.	a 226/2015(X.06.) hat. szerint	javasolt módosítás
területe:	120 m ²	120 m ²
telekérték 1:	906.120 Ft	906.120 Ft
telekérték 2:	667.800 Ft	667.800 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	106.000 Ft	98.000 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltsége:	- 4.800 Ft	-----
zöldnövényzet:	30.000 Ft	30.000 Ft
(196562/4) hrsz.	a 226/2015(X.06.) hat. szerint	javasolt módosítás

területe:	73 m ²	73 m ²
telekérték 1:	551.223 Ft	551.223 Ft
telekérték 2:	406.245 Ft	406.245 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	457.600 Ft	386.400 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltsége:	- 65.760 Ft	-10.560 Ft
zöldnövényzet:	80.000 Ft	80.000 Ft

2. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma: **196563**

Természetben az és utca között helyezkedik el, területe 1899 m².

A tulajdoni lap szerint az ingatlant az ELMŰ Hálózat Kft. javára bejegyzett vezetékjogok terhelik.

Az utcanyitási eljárás lefolytatását követően két önálló telek és három közterületi ingatlan alakul ki.

Kialakuló közterület: (196563/1) hrsz.	a 227/2015(X.06.) hat. szerint	javasolt módosítás
területe:	157 m ²	157 m ²
telekérték 1:	948.437 Ft	948.437 Ft
telekérték 2:	873.705 Ft	873.705 Ft
építmények:	nincs	-----
zöldnövényzet:	nincs	-----
(196563/3) hrsz.	a 227/2015(X.06.) hat. szerint	javasolt módosítás
területe:	113 m ²	113 m ²
telekérték 1:	682.633 Ft	682.633 Ft
telekérték 2:	628.845 Ft	628.845 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	355.200 Ft	352.500 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltség:	-131.280 Ft	- 25.900 Ft
zöldnövényzet:	nincs	-----
(196563/5) hrsz.	a 227/2015(X.06.) hat. szerint	javasolt módosítás
területe:	61 m ²	61 m ²
telekérték 1:	368.501 Ft	368.501 Ft
telekérték 2:	339.465 Ft	339.465 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	584.000 Ft	424.000 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltség:	-178.000 Ft	- 92.400 Ft
zöldnövényzet:	30.000 Ft	30.000 Ft

3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma: **196564/3**

Természetben az elhelyezkedő 2257 m² alapterületű ingatlan, melynek használata a természetben megosztott. Az utcafronton két családi ház található. A megnyíló utca miatt a gazdasági épületek bontása szükséges.

Az ingatlant a tulajdoni lap szerint jelzálogjog és ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli.

Kialakuló közterület: (196564/4) hrsz.	a 228/2015(X.06.) hat. szerint	javasolt módosítás
területe:	273 m ²	273 m ²
telekérték 1:	2.061.423 Ft	2.061.423 Ft
telekérték 2:	1.519.245 Ft	1.519.245 Ft
bontandó és létrehozandó épületek:	1.148.700 Ft	1.135.500 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltsége:	- 454.320 Ft	- 89.280 Ft
zöldnövényzet:	nincs	-----
(196564/6) hrsz.	a 228/2015(X.06.) hat. szerint	javasolt módosítás
területe:	163 m ²	163 m ²
telekérték 1:	1.230.813 Ft	1.230.813 Ft
telekérték 2:	907.095 Ft	907.095 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	1.976.000 Ft	1.484.000 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltsége:	- 550.700 Ft	- 191.320 Ft
zöldnövényzet:	135.000 Ft	135.000 Ft

A Képviselő-testület Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök jegyzéke – 3.3.1., és 3.5.13. pontjai alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

„3.3.1. Dönt – a főépítész véleményének figyelembevételével – ingatlan, ingatlanrész vásárlásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 15.000.000.- forint értékhatárig.”

"3.5.13. Dönt nettó 15.000.000 Ft értékhatárig a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatnak (KVSZ) megfelelően elkészített telekalakítás során felmerülő kártalanítási összeg (kerítés, akna, zöldkár stb.) tárgyában."

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága .../2015. (XII.01.) határozata a 196562 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196562/2) és (196562/4) hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról és a kapcsolódó kártalanítási összegekről:

A GKB úgy dönt, hogy

I. hatályon kívül helyezi a 226/2015.(X.06.) határozatát

II. a 196562 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196562/2) hrsz.-ú, 120 m² területű ingatlant megvásárolja

a. 906.120 Ft vételáron,

b. 667.800 Ft vételáron,

c. vételáron

Az ingatlanon található zöldnövényzetekért

d. 30.000 Ft

e. Ft kártalanítási összeget,

A létrehozandó építményekért, a meglévő bontásáért

- f. 98.000 Ft összeget térít,
- g. Ft összeget térít.

III. a 196562 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196562/4) hrsz.-ú, 73 m² területű ingatlant megvásárolja

- a. 551.223 Ft vételáron,
- b. 406.245 Ft vételáron,
- c. vételáron

Az ingatlanon található zöldség- és gyümölcsfákért

d. 80.000 Ft

e. Ft kártalanítási összeget,

A létrehozandó építményekért, a meglévő bontásáért

f. 386.400 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott, felhasználható anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 10.560 Ft levonásra kerüljön,

g. Ft összeget térít.

Felkéri a Polgármestert a 196562 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Bizottság döntéséről való értesítésére.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

IV. nem vásárolja meg a 196562 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 196562/2 és 196562/4 hrsz.-ú ingatlanokat.

2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága .../2015. (XII.01.) határozata a 196563 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196563/1), (196563/3) és (196563/5) hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról és a kapcsolódó kártalanítási összegekről:

A GKB úgy dönt, hogy

I. hatályon kívül helyezi a 227/2015.(X.06.) határozatot,

II. (196563/1) hrsz.-ú, 157 m² területű ingatlant megvásárolja

- a. 948.437 Ft vételáron,
- b. 873.705 Ft vételáron,
- c. vételáron

III. a 196563 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196563/3) hrsz.-ú, 113 m² területű ingatlant megvásárolja

- a. 682.633 Ft vételáron,
- b. 628.845 Ft vételáron,
- c. vételáron.

A létrehozandó építményekért, a meglévő bontásáért

d. 352.500 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott, felhasználható anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 25.900 Ft levonásra kerüljön,

e. Ft összeget térít.

IV. a 196563 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196563/5) hrsz.-ú, 61 m² területű ingatlant megvásárolja

- a. 368.501 Ft vételáron,
 - b. 339.465 Ft vételáron,
 - c. vételáron.
- Az ingatlanon található zöldnövényzetekért
- d. 30.000 Ft
 - e. Ft kártalanítási összeget térít,
- A létrehozandó építményekért, a meglévő bontásáért
- f. 424.000 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott, felhasználható anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 92.400 Ft levonásra kerüljön,
 - g. Ft összeget térít.

Felkéri a Polgármestert a 196563 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Bizottság döntéséről való értesítésére.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

- V. nem vásárolja meg a 196563 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196563/1), (196563/3) és (196563/5) hrsz.-ú ingatlanokat.

3. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága/2015. (XII.01.) határozata a 196564/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196564/4) és (196564/6) hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról és a kapcsolódó kártalanítási összegről:

A GKB úgy dönt, hogy

- I. hatályon kívül helyezi a 228/2015.(X.06.) határozatot
- II. a 196564/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196564/4) hrsz.-ú, 273 m² területű ingatlant megvásárolja
 - a. 2.061.423 Ft vételáron,
 - b. 1.519.245 Ft vételáron,
 - c. vételáron,

A létrehozandó építményekért, a meglévő bontásáért

 - d. 1.135.500 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 89.280 Ft levonásra kerüljön,
 - e. összeget térít.
- III. a 196564/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196564/6) hrsz.-ú, 163 m² területű ingatlant megvásárolja
 - a. 1.230.813 Ft vételáron,
 - b. 907.095 Ft vételáron,
 - c. vételáron,

Az ingatlanon található zöldnövényzetekért

 - d. 135.000 Ft
 - e. Ft kártalanítási összeget,

A létrehozandó építményekért, a meglévő bontásáért

 - f. 1.484.000 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 191.320 Ft levonásra kerüljön,
 - g. összeget térít.

Felkéri a Polgármestert a 196564/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Bizottság döntéséről való értesítésére.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

- IV. nem vásárolja meg a 196564/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196564/4) és (196564/6) hrsz.-ú ingatlanokat.

A Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2015. november 24.

Kovács Mihályné
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő

Melléklet: egyeztető lap