



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Salgótarján u. 7. (hrsz: 38818/6) és a Szemafor u. 6. (hrsz: 38818/18) Társasházak részére az osztatlan közös tulajdonú területek egy részére küldött vételi (kisajátítási) ajánlattal kapcsolatos döntés meghozatalára.

SZMSZ szerint NYÍLTAN tárgyalandó

IGEN / NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KISZEL ERNŐ REFERENS.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	-
Városüzemeltetési Bizottság	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-

Tisztelt Polgármester úr!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Salgótarján u. 7. (hrsz: 38818/6) és a Szemafor u. 6. (hrsz: 38818/18), (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az előbbiben 3443/10.000 (34,43 %) tulajdoni hányaddal, míg az utóbbiban 4839/10.000 (48,39%) tulajdoni hányaddal rendelkezik. A Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (továbbiakban NIF Zrt.) megbízásából a Sipos Ügyvédi Iroda képviseletében dr. Sipos Balázs Tihamér ügyvéd vételi ajánlatot tett a fenti ingatlanok egy részére. A vételi szándék oka, hogy Magyarország Kormányának programjában szerepel, a nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű célként megvalósítandó „Rákos-Hatvan vasúti vonalszakasz, azon belül a Keleti pu.-Kőbánya felső között a 3. vágány kiépítése” elnevezésű projekt. A beruházásnak a megvalósulása – a 2007. évi CXXIII. sz. tv. 2.§ e.) pontja alapján- kisajátítás alapjául szolgáló közérdek, s mivel a vasút nyomvonala több ingatlant érint, e területek tulajdonjogát- a kisajátítási tervvel összhangban- a Magyar Állam kívánja megszerezni a NIF Zrt. vagyongazdálkodási

jogának bejegyzése mellett. A vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. tv. 44/A. § bekezdésében adott felhatalmazás alapján, mint építető jogosult a Magyar Állam nevében eljárni.

A vételi ajánlatban a mindösszesen 1546 m² területű **Salgótarján u. 7. (hrs: 38818/6) szám alatti ingatlan esetében a vasút megépítése 26 m² területű ingatlanrészt érint**, amelyért ingatlanszakértői vélemény alapján 1.049.282,-Ft kártalanítási ellenértéket ajánlanak fel.

A vételi ajánlatban a mindösszesen 1421 m² területű **Szemafor u. 6. (hrs: 38818/18) szám alatti ingatlan esetében a vasút megépítése 10 m² területű ingatlanrészt érint**, amelyért ingatlanszakértői vélemény alapján 378.350,-Ft kártalanítási ellenértéket ajánlanak fel.

A vételárakból befolyó összeget a társasházak a későbbiekben meghatározott felújításokra kívánják fordítani. A vételi ajánlat elfogadását a 2003. évi CXXXIII. tv. értelmében a társasházak közgyűlésének kell elfogadni. A Közszolgáltatási Keretszerződés értelmében az Önkormányzati tulajdon képviselője, felhatalmazás hiányában a közgyűlésen való részvétel esetén tartózkodni köteles a szavazáson. Ez esetben a magántulajdonosi többség döntéséhez való hozzájáruláshoz kérjük a Képviselő-testület felhatalmazását.

II. A beterjesztés indoka

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet alapján döntés szükséges a társasházak osztatlan közös tulajdonában lévő területek értékesítéséhez, megszüntetéséhez.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A közérdekből történő kisajátítás miatt a közgyűlésen a tulajdonosoknak kell elfogadni vagy elutasítani a vételi ajánlatot, amelyhez az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése szükséges. A közös tulajdonú ingatlanrészek értékesítése az Önkormányzat, mint tulajdonos számára előnyös, mert a befolyó bevételeket a társasházi tulajdonosok, a ház állagának, műszaki állapotának folyamatos javítására használják. Így a befolyt vételárak felhasználása esetén a későbbiek során meghatározott műszaki munkálatokra nem szükséges vagy kevesebb célbefizetést kell megállapítani, ezért a tulajdonosok és így az Önkormányzat fizetési kötelezettsége nem növekszik.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (1) bekezdése szerint az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján 500 M Ft forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság, illetve ugyanezen rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával lehet a társasházi alapító okirat olyan módosításához hozzájárulni, ha annak eredményeként az Önkormányzat tulajdoni hányada változik.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyekben, amelyeket külön íveken hoz meg.

Melléletek:

1. számú melléklet: Kísérő levél vételi ajánlathoz Salgótarján u. 7.
2. számú melléklet: Vételi ajánlat Salgótarján u. 7.
3. számú melléklet: Adatlap Salgótarján u. 7.
4. számú melléklet: Kisajátítási változási vázrajz Salgótarján u. 7.
5. számú melléklet: Terület kimutatás Salgótarján u. 7.
6. számú melléklet: Kísérő levél vételi ajánlathoz Szemafor u. 6.
7. számú melléklet: Vételi ajánlat Szemafor u. 6.
8. számú melléklet: Adatlap Szemafor u. 6.
9. számú melléklet: Kisajátítási változási vázrajz Szemafor u. 6.
10. számú melléklet: Terület kimutatás Szemafor u. 6.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármester/2020. (XI....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Salgótarján u. 7. (hrsz: 38818/6) Társasházak részére az osztatlan közös tulajdonú területek egy részére küldött vételi (kisajátítási) ajánlattal kapcsolatos döntés meghozatalára

Pikó András Polgármestere úgy döntök, hogy

- 1.) **hozzájárok**, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a **Budapest VIII. kerület, Salgótarján u. 7. (hrsz: 38818/6)** szám alatti társasház osztatlan közös tulajdonú területből a nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű **vasút megépítése miatt 26 m²** területű ingatlanrészre a közérdekből történő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése napirendi pontban az ingatlanrész értékesítése mellett szavazzon.
- 2.) **felkérem** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között hatályban lévő közszolgáltatási szerződés alapján a 1.) 2.) pont szerinti adásvételi szerződés, a kapcsolódó dokumentumok és az alapító okirat aláírására a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljárjon.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-2.) pontok esetében 2020. november, 3.) pont esetében 2020. december 31.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármester/2020. (XI....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szemafor u. 6. (hrszt: 38818/18) Társasházak részére az osztatlan közös tulajdonú területek egy részére küldött vételi (kisajátítási) ajánlattal kapcsolatos döntés meghozatalára

Pikó András Polgármestere úgy döntök, hogy

- 1.) **hozzájárok**, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **a Budapest VIII. kerület, Szemafor u. 6. (hrszt: 38818/18)** szám alatti társasház osztatlan közös tulajdonú területből a nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű **vasút megépítése miatt 10 m²** területű ingatlanrészre a közérdekből történő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése napirendi pontban az ingatlanrész értékesítése mellett szavazzon.
- 2.) **felkérem** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között hatályban lévő közszolgáltatási szerződés alapján a 1.) 2.) pont szerinti adásvételi szerződés, a kapcsolódó dokumentumok és az alapító okirat aláírására a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljárjon.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-2.) pontok esetében 2020. november, 3.) pont esetében 2020. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

Törvényességi ellenőrzés:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző