

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**A Képviselő Testület 2013. február 2....-i,
valamint a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság és a Településfejlesztési és
Vagyongazdálkodási Bizottság üléseire**

Ügyiratszám:

Tárgy: Budaörsi 1298/2 hrsz-ú ingatlan szennyvízelvezetés lehetőségének biztosítása a 1298/1 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati magánúttá történő átminősítésével, vagy értékesítésével

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

A Budaörs, Csap u. 1298/2 hrsz-ú ingatlan szennyvízelvezetését, mely az önkormányzati tulajdonban lévő 1298/1 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan igénybevételel történhet, az ingatlan tulajdonosa régóta szeretné megoldani.

I. Előzmény – 1298/1 hrsz-ú kivett közút értékesítése

Kovács Károly, a Budaörs 1298/2 helyrajzi számú, Földessy Béla, a Budaörs 1301 helyrajzi számú és Földessy Attila, a Budaörs 1299/3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai 2007. június 11-én kérelemmel fordultak a Városépítési Irodához, melyben az ingatlanaikkal szomszédos 1298/1 helyrajzi számú, 126 m² nagyságú, önkormányzati tulajdonú ingatlanon csatornavezetési szolgalmi jog lehetőségének biztosítását kérték, illetve számukra megfelelő ár felajánlása esetén megvásárolták volna az önkormányzati tulajdonú ingatlant. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 250/2007. (IX.21.) ÖKT sz. határozatával azt a döntést hozta, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, Budaörs 1298/1 helyrajzi számú ingatlan forgalomképesse nyilvánítását követően a hivatalos értékebecslésben meghatározott forgalmi érték alapján értékesítési a kizárólag ebből az irányból megközelíthető 1298/2, 1299/3 és 1301 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai részére. Az ingatlan tulajdonosai az árat nem fogadták el, ezért a megvásárlás lehetőségével nem éltek.

Ezt követően Kovács Károly, a 1298/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa hivatalunkat ismételtén többször megkereste, kérte, valamely módon biztosítsunk lehetőséget az ingatlan szennyvízelvezetésére.

II. A 1298/1 hrsz-ú ingatlan jelenlegi közművesítettsége

Az utca szélessége átlagosan három és fél méter. A Csap utcában az összes közmű (víz, villany, csatorna, gáz) megtalálható. A Csap utcáról nyíló 1298/1 hrsz-ú közút alatt az érintett ingatlanok vízellátását szolgáló bekötővezeték, a Csap utcai közterületen elhelyezett elektromos oszlopról légvezetéken elektromos bekötővezeték, valamint gáz bekötővezeték található.

III. A 1298/2 hrsz-ú ingatlan szennyvízelvezetés lehetőségeinek vizsgálata

III./1. 1298/1 hrsz-ú kivett közút alá közcsohálózat kiépítése

Közút alatt az önkormányzat tulajdonába kerülő közcsohálózat építéssel, és arra bekötővezetékekkel történő csatlakozással oldhatók meg jogilag rendezett módon általánosságban az ingatlanok közmű kapcsolatai. Ezért megvizsgáltuk a 1298/1 hrsz-ú közút alá a vízellátó, és szennyvízelvezető gerinchálózat egyidejűleg történő kiépítésének műszaki lehetőségét. Megkértük a víz, és szennyvízszolgáltatók elvi nyilatkozatait. A Fővárosi Vízművek Zrt. nyilatkozatában jelezte, hogy a közműépítés során nem biztosítható a közművek közötti, és az építményektől előírt szabvány szerinti védőtávolság, ezért ezen szabályozási szélesség esetén nem járul hozzá a vízvezeték közcsohálózat építéshez, a TÖRSVÍZ Kft. pedig a csatorna tisztítása érdekében célgéppel történő beközelkedés biztosítása miatt minimális 5 m-es útkialakítást, valamint a csatlakozó Csap utcánál 6 m-es kanyarodási sugár kialakítást írt elő.

Ezen feltételek jelen közterületi szélesség esetén még egy közmű kiépítése esetén sem teljesülnek, ezért közmű gerincevezeték kiépítésére jelenleg nincs lehetőség.

Szabályozási kérdések vizsgálata:

A Főépítési Irodával történt egyeztetés szerint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelete (a továbbiakban: Szabályozási Terv) szerint az 1298/1 helyrajzi számú ingatlan nem minősül kötelezően megtartandó közterületnek, így a forgalomképesse nyilvánítását követően lehetőség van az értékesítésére. Az 1299/1 helyrajzi számú ingatlan felé történő utcaszabályozást (a közművek miatti utcaszélesítést) a Szabályozási Terv nem tartalmazza, nem érinti szabályozási vonal, azonban lehetőség van arra, hogy ezt az 1298/1 helyrajzi számú utat az 1299/1 helyrajzi számú ingatlan felé széleítsék magánút kialakítása formájában, amennyiben az 1299/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaival megegyeznek a közműbekötésben érdekelt ingatlantulajdonosok. Ebben az esetben viszont az 1299/1 helyrajzi számú ingatlanból a magánút kialakítását követően visszamaradt telek beépítési paraméterei nem térhetnek el az övezetben előírtaktól.

A fenti Szabályozási Terv felülvizsgálata folyamatban van. Az 1298/1 helyrajzi számú ingatlanra és környezetére vonatkozó szabályok a későbbiekben sem fognak változni.

III./2 1298/1 hrsz-ú kivett közút alá bekötővezeték építése

Amennyiben 1298/1 hrsz-ú, jelenleg kivett közút alá kizárólag a magáningatlanok ellátását szolgáló, nem az önkormányzat tulajdonába kerülő, és nem a szolgáltatók által üzemeltetett bekötővezeték kiépítésére kerülne sor, az önkormányzat megállapodásban fogalmazná meg (többek között karbantartással és üzemeltetéssel) kapcsolatos feltételeit. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény az alábbiak szerint rendelkezik:

5. § (3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik,

6. § (1) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - a (2) és (3) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

Ezen jogszabály alapján a nemzeti vagyoni körbe tartozó forgalomképtelen közút szolgálmi joggal nem terhelhető meg, így a bekötővezeték üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feltételek előírására az önkormányzatnak nincs lehetősége, ezért ezt a megoldási lehetőséget nem javasoljuk.

III/3. Budaörs, 1298/1 hrsz-ú ingatlan forgalomképes önkormányzati magánúttá nyilvánítást (két lépcsőben) követően annak értékesítése az ebből az irányból megközelíthető 1298/2, 1299/3 és 1301 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai részére.

2007. évben Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 250/2007. (IX.21.) ÖKT sz. határozatában a 1298/1 hrsz-ú ingatlan megvásárlását javasolta az érintett tulajdonosok részére. Az utcában a közút alatt csak az ingatlanok ellátását szolgáló bekötővezetékek vannak kiépítve, ezért az ingatlan értékesítése esetén közműkiváltásokkal, gerincvezeték szolgálmi jog bejegyzésekkel nem kell számolni.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

32. § (3) Ha az (1) bekezdésben megjelölt utak forgalmi jellege (az út jelentősége, forgalmi terhelése és a forgalom összetétele) megváltozik, a 29. §, illetve a 46/A. § szerint hatáskörrel rendelkező közlekedési hatóság országos közút esetén a vagyongazdálkodó, helyi közút és magánút esetén a tulajdonos kérelmére a vonatkozó elfogadott terület-, illetve településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását követően az országos közút helyi közúttá vagy magánúttá, a helyi közút országos közúttá vagy magánúttá, a magánút helyi közúttá vagy országos közúttá minősítéséről határozatot hoz. Az utak tulajdonosai ezt követően az utak tulajdonjogának egymás javára - helyi és országos közutak esetén térítés nélkül - történő átadásáról a változások ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésére alkalmas megállapodást kötnek. Amennyiben a közlekedési hatóság állami tulajdonú ingatlanon megépített utat helyi közúttá vagy önkormányzati tulajdonú ingatlanon megépített utat országos közúttá minősít, az érintett ingatlan tulajdonosa a közút tulajdonjogát országos közút esetén az államnak, helyi közút esetén az önkormányzatnak az egymás közötti - ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésére alkalmas - megállapodással köteles átadni.

Fenti törvények értelmében a nemzeti vagyonba tartozó forgalomképtelen helyi közutat kérelmünkre a közlekedési hatóság minősítheti át magánúttá. Ezt követően, mivel az ingatlanvagyon-kataszter adatai alapján az 1298/1 hrsz-ú ingatlan Budaörs Város Önkormányzat törzsvagyonának része, mely az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5.§ a) pontja alapján forgalomképtelen törzsvagyon, a Rendelet 4.§ (3) bekezdés b) pontja alapján kizárólag a Képviselő-testület dönthet a vagyontárgy forgalomképességének megváltoztatásáról. Ezután kerülhet sor az ingatlan értékesítésére.

Döntési alternatívaként ismételtén javasoljuk annak ellenére, hogy az ingatlan tulajdonosai korábban nem éltek a megvásárlás lehetőségével. Ezen elvi döntés esetén új értébecslés alapján újabb Képviselő-testületi döntés szükséges a későbbiekben.

III./4. Budaörs, 1298/1 hrsz-ú ingatlan forgalomképes önkormányzati magánúttá nyilvánítást (két lépcsőben) követően az érintett ingatlanok szennyvízelvezetése a már önkormányzati tulajdonú magánút szolgálmi jogos igénybevételével

A III./3. pontban leírt eljárásokban a 1298/1 hrsz-ú közút forgalomképes önkormányzati magánúttá történő átminősítést követően az érintett ingatlanok szennyvízelvezetését szolgáló bekötővezeték kiépítésére az önkormányzati magánút szolgálmi jogos átvezetésével, így az önkormányzat feltételei előírására lehetőség nyílna.

Ezen elvi döntés esetén a szennyvízelvezetési szolgálat alapítására vonatkozóan, a szolgálmi jogos megállapodás csatolásával újabb Képviselő-testületi döntés szükséges.

IV. Döntési javaslat

Fent felsorolt 4 változat közül a 1. ill. a 2. pontban szereplő változatok elvetésre kerültek.

A 3. ill. 4. pontban szereplő változatokat összehasonlítva megállapítjuk, hogy véleményünk szerint a 1298/2 hrsz-ú ingatlan szennyvízelvezetés lehetőségének biztosítására a Budaörs, 1298/1 hrsz-ú közút forgalomképes önkormányzati tulajdonú magánúttá történő átminősítése, és azon a bekötővezeték szolgalmi joggal történő kiépítése jogilag, és műszakilag is megoldást kínál a vezetékek kiépítésére. A Képviselő-testület 250/2007. (IX.21.) ÖKT számú határozatában a 1298/1 hrsz-ú ingatlan eladását javasolta, ezért a szennyvízelvezetés tekintetében majd a későbbiekben kérjük a Képviselő-testület döntésének felülvizsgálatát, és elvi döntésének meghozatalát.

De bármely változatot is javasolják, ehhez szükséges a forgalomképtelen 1298/1 hrsz-ú közút önkormányzati tulajdonú magánúttá történő átminősítése, mely átminősítéshez kérjük jelenleg a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását.

Melléklet: Helyszínrajz

Szennyvízcsatorna helyszínrajz

Tulajdoni lapok

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

A határozathozatal a Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű szótöbbséggel történik.

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyont képező, Budaörs 1298/1 helyrajzi számú, 126 m² alapterületű közút magánúttá történő átminősítését.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

A határozathozatal a Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű szótöbbséggel történik.


1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyont képező, Budaörs 1298/1 helyrajzi számú, 126 m² alapterületű közút magánúttá történő átminősítésével egyetért.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a az átminősítéshez szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Városépítési Iroda

Budaörs, 2013. február 7.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Városépítési Iroda: Török Zsuzsanna

Török Zsuzsanna

Út- és mélyépítési csoportvezető: Zolnai Márton

Városépítési Iroda, Vagyongazdálkodási Csoport vezetője,

Dobrai Zsuzsanna:

Dobrai Zsuzsanna

Városépítési Iroda vezetője: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Lőrincz Mihály

Lássa:~~Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné~~

Barta Gáborné

Kabinetvezető, Vágó Csaba

Főépítési Iroda vezetője, Csík Edina

Csík Edina

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

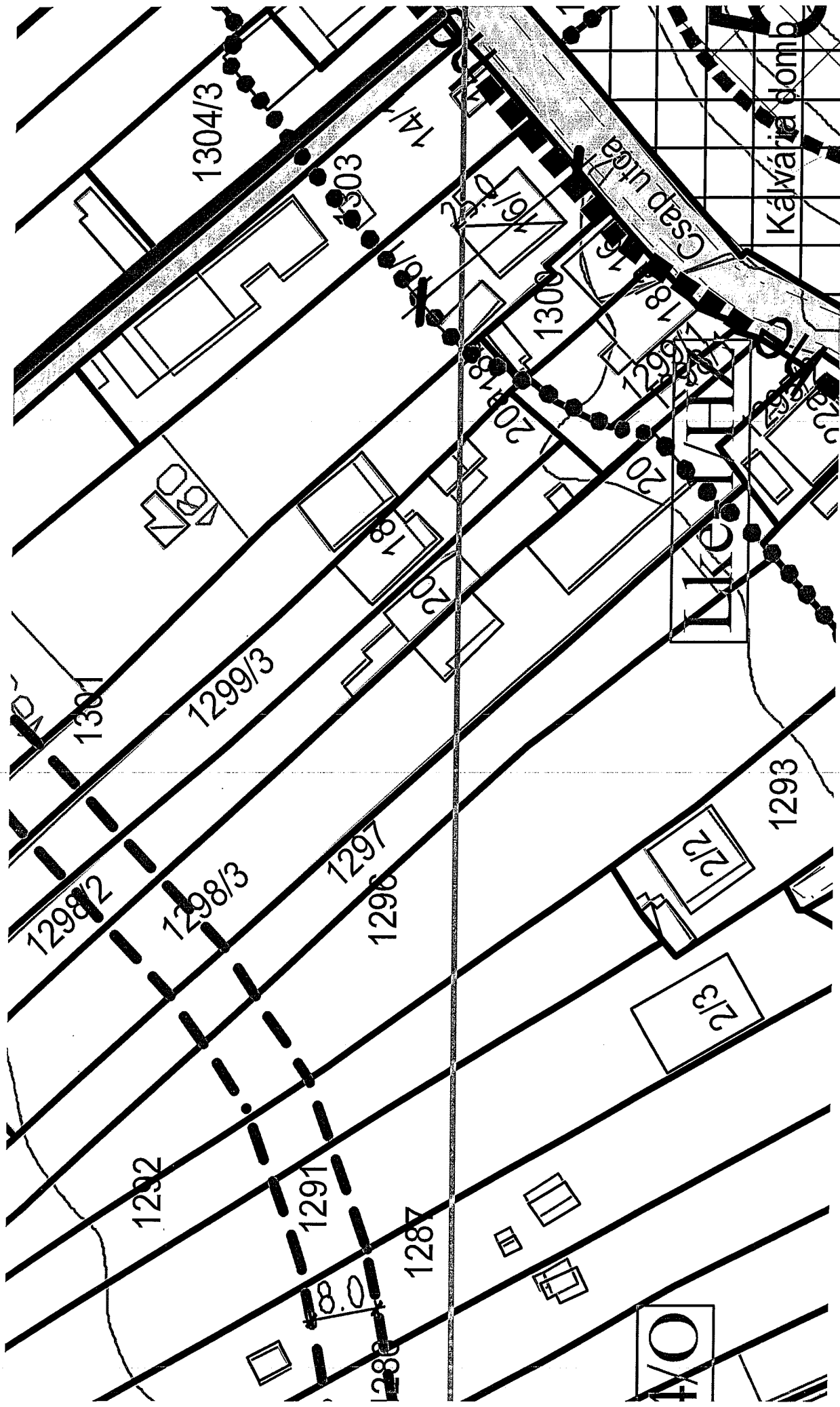
Jegyzői Iroda

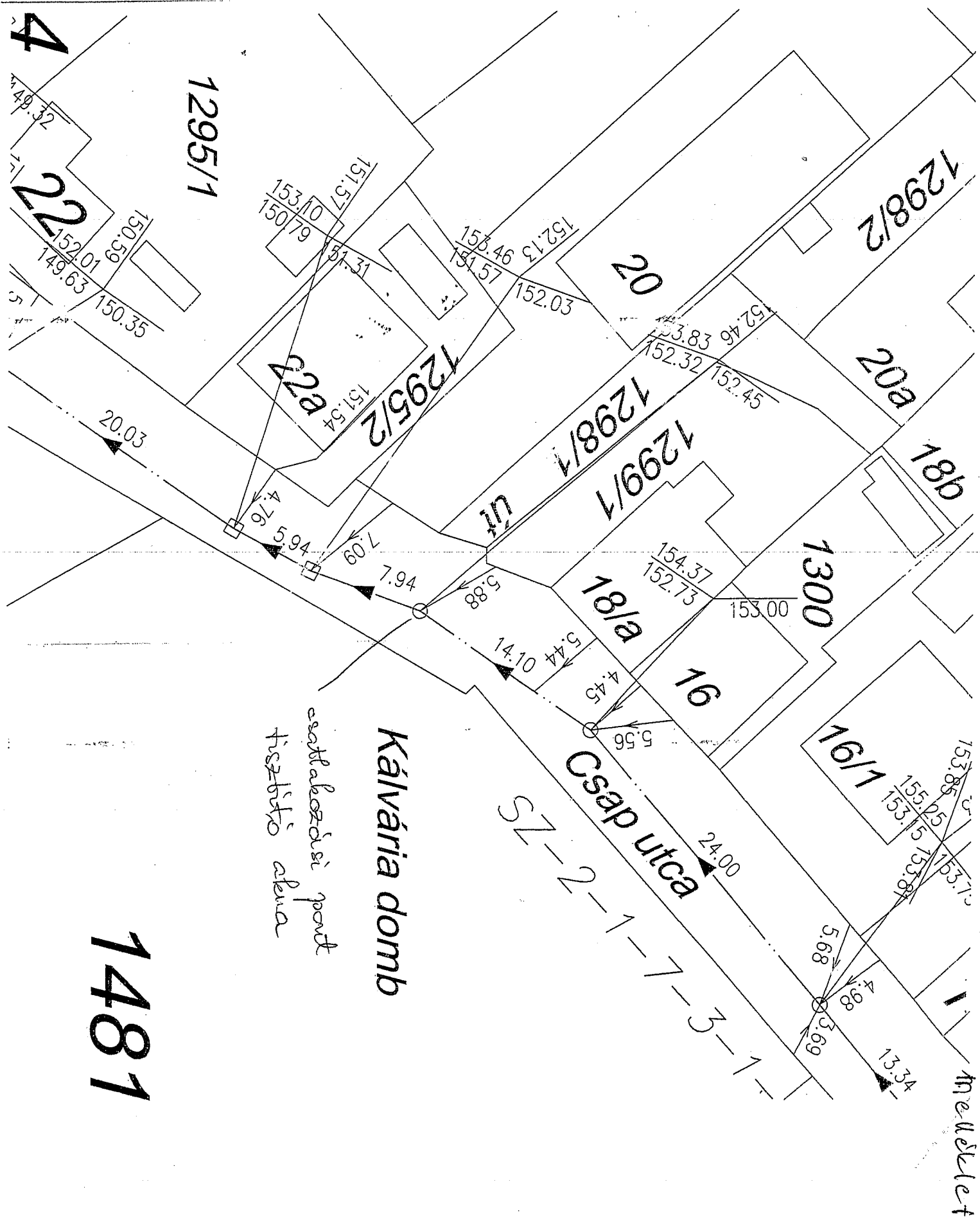
Dr. Bocsi István jegyző:

Dr. Bocsi István jegyző

Bocsi István

Budaörsi 1298/2 hrsz-ú ingatlan szennyvízelvezetés lehetőségének biztosítása a 1298/1 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati magánúttá történő átminősítésével, vagy értékesítésével a Képviselő Testület 2013. február-i, valamint a Pénzügyi Ellenőrző, és a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság üléseire





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyi Járai Földhivatal

Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7126/2013

2013.01.22

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 1298/1 helyrajzi szám

Szálljegy: 60711/2012 2012.12.15

Vezetékg jog bejegyzése iránti kérelem, ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 1132 BUDAPEST XIII KER. Vári út 72-74.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	osztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill
Kivett közút	0	126	0 00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30400/2001.01.08

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134

törzsszáma: 15390053

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyi Járási Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7127/2013

2013.01.22

BUDAÖRS

Szektor : 61

Belterület 1298/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Csap utca 20.

Szájleggy: 60712/2012 2012.12.15

Vezetékgjog bejegyzése iránti kérelem, ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min. ó

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alrészlet adatai

ter. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület

0

682

0

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 3922/1957

jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 49555/3/1990.06.28

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 3922/1957

jogállás: tulajdonos

név: Kovács Károly

szül.: 1920

a. név: Schubicz Rozália

cím: 2040 BUDAÖRS Csap utca 20.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 54687/2005.10.19

Onálló ezóvages bejegyzés az E-53/2005 számú vázrajz alapján 656 m² nagyságú terület a 1299/4 hrsz-hoz csatolva.

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap