

## **Tisztelt Gazdasági Bizottság!**

A Budapest XI.ker. Budaörsi út – Alsóhatár út 1151/1 hrsz-ú 3.888 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett üzemanyagöltő állomás” megnevezésű ingatlan a Shell Hungary Zrt. tulajdonát képezi. Az ingatlanon üzemanyagöltő állomás létesült.

A Budaörsi út – Alsóhatár út – Felsőhatár út kereszteződésében körforgalmi csomópont kiépítését tervezi Budaörs Város Önkormányzata, melynek költségeihez Önkormányzatunk a 2018.évi költségvetésben a 11.6. soron „Felhalmozási célú támogatás Budaörs Város Önkormányzata részére” 30 mFt összeget biztosít.

A körforgalom kialakításához az Alsóhatár út – Felsőhatár út Budaörshez tartozó telekingatlanaiból és az Alsóhatár út XI.Kerületéhez tartozó 1151/1 hrsz-ú ingatlanból területlejegyzés válik szükségessé. Az erre vonatkozó telekalakítási eljárást követően Budaörs Város Önkormányzata és a Shell Hungary Zrt. között adásvétellel vegyes telekmegosztási szerződés született 2017. május 8-án. A szerződés szerint az ingatlanból 259 m<sup>2</sup> nagyságú terület kerül lejegyzésre, melynek vételára nettó 5.180.000,-Ft volt. A szerződés nem ment teljesülésbe, mivel a lejegyzett területrészt a XI.Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező közterülethez kerülne hozzájegyzésre, így ezen közterületben tulajdoni hányaddal Budaörs Város Önkormányzatát a Földhivatal nem jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A nemzeti vagyronról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 5.§ (3) bekezdés a) pontja ugyanis arról rendelkezik, hogy „a helyi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyronba tartoznak a helyi közutak”, így az csak a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonába kerülhet.

Mivel Budaörs szándéka a csomópont kiépítése tekintetében változatlanul fennáll, levélben kereste meg a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda Műszaki Ügyosztályvezetője, Lőrincz Mihály Önkormányzatunkat a szükséges területrészt megvásárlásának ügyében, melyhez csatolta az újonnan elkészített változási vázrajzot, ami a lejegyzendő területet a szabályozásnak megfelelően már 294 m<sup>2</sup>-ben jelöli, továbbá elfogadná, ha Önkormányzatunk a vételárat a Budaörs részére biztosított 30 mFt támogatás terhére fizetné meg a Shell Hungary Zrt.-nek.

Önkormányzatunk elkészítette a 294 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt értékbecslését, melyet az értékbecslő a kisajátításra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével a lejegyzendő terület és a visszamaradt ingatlan értékének különbözete alapján nettó 4.136.854,-Ft-ban állapította meg.

A Shell Hungary Zrt. az értékbecslés ismeretében úgy nyilatkozott, hogy a Cég belső jóváhagyása miatt a Budaörssel korábban kötött szerződésben szereplő 20.000,-Ft/m<sup>2</sup> ár, ami elfogadható lenne számukra.

Az Önkormányzat értékbecslését készítő értékbecslőt írásban kértük fel az árral kapcsolatos állásfoglalására, mely szerint a kisajátítási, kártalanítási eljárások során a bírósági gyakorlat az ingatlan értékénél 20-30%-os eltérést elfogad, így a 20.000,-Ft/m<sup>2</sup> árat az Önkormányzat döntésével elfogadhatónak tartja.

Amennyiben kisajátítási eljárást kezdeményeznénk, az évekig is elhúzódhat. Az Alsóhatár út – Felsőhatár út mentén épülő lakóparkok építési munkái lassan befejeződnek és megtörténnek a beköltözések. Ez a Budaörsi útra háruló forgalom oly mértékű növekedését eredményezi, mely indokolja az adásvétel útján történő területszerzést a csomópont mielőbbi kialakítása érdekében.

Javasolható a telekrész 20.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron történő megvásárlása, mely 5.880.000,-Ft + ÁFA kiadást jelentene.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2018. november 21.

Tisztelettel

dr. Hoffmann Tamás  
polgármester megbízásából:  
**Büki László igazgató**