

# 244 Kijelölik Budapesten az 5 éven belül beépülő területeket

Budapest rohamos fejlődése, a lakás- és közintézmény-építés, közlekedés- és közműfejlesztés fokozódó üteme szükségessé tette a telekgazdálkodás rendezését. Ismeretes, hogy a főváros az 1950-es évek elején sok ezer telket juttatott olcsó áron, majd az ezt követő években forgalmi áron a saját erőből lakást építőknak. Azoknak az építési szándékozó telektulajdonosoknak pedig, akiknek telkét közérdekből építési tilalom alá kellett helyezni, cseretelket adott.

Az építési tilalmak elrendelése, bár a tervszerű városfejlesztés biztosítására hozták és csak a legszükségesebb területekre korlátozták, feszültséget idézett elő az érintett telektulajdonosok és a tanácsok között. A telkek kisajátítására ugyanis csak a beruházás megvalósításakor került sor, s így a telektulajdonos a tilalom elrendelése után csak évek múlva részesült kártalanításban.

Az állami telekállomány fokozatosan csökken. A magántulajdonban levő telkek kisajátításával és építkezés céljára való felhasználásával nem tudta a főváros a lakásépítést olcsó telkek biztosításával segíteni, mivel a forgalmi árak az elmúlt években egyre emelkedtek. A kisajátítási eljárásokat követő perekben a bíróságok a forgalmi árakhoz igazodó, egyre magasabb kártalanításokat ítélték meg.

Hiányoztak azok a telekpolitikai rendelkezések is, amelyek megakadályozták volna a spekulációs céllal történő telekvásárlásokat.

## Milyen az új telekellátási rendszer

A múlt évben kiadott 1031-es kormányhatározat kimondta, hogy a telekigények fokozottabb kielégítése érdekében új telekellátási rendszert kell bevezetni. Alapvető követelmény, hogy az építési telek a társadalmi céloknak megfelelően hasznosuljon és ne legyen munka nélküli vagyonszerzés vagy spekuláció forrása. A határozat a lakás- és üdülőépítés céljára szolgáló telkekkel való gazdálkodást a tanácsokra bízta, s nagyrészt állami kinalat útján kívánja megoldani a lakás- és üdülőépítések telekellátását.

Ennek érdekében a tanácsok illetékes osztályai a rendezési tervek alapján kijelölik az 5 éven belül szervezeten beépülő területeket és gondoskodnak megszerzéséről is. Megállapítják a telkek eladási árát, s ha szükséges, elrendelik a magánérből megvalósuló lakás- és üdülőépítés céljaira felhasználható telkek beépítését. A kormányhatározat végrehajtását több rendelkezés segíti elő, így a kisajátítási, valamint kártalanítási jogszabályok módosításáról, a telekadóról, a személyi tulajdon mértékéről, az állami telekvásárlásról és értékesítésről, a telekbeépítési kötelezettségről, valamint az út- és közműfejlesztési hozzájárulásról hozott rendelkezés.

A fővárosi tanácsa végrehajtó bizottsága is megtárgyalta legutóbbi ülésén Budapest telekpolitikai és telekgazdálkodási célkitűzéseit, és fontos határozatokat fogadott el. Felkerestük ezzel kapcsolatban a Fővárosi Ingatlanrendezési Iroda vezetőjét, Kovács Ferencet, aki elmondotta, hogy a kisajátítási jogszabályt módosító új rendelet nagyban elősegíti a csoportos és társasházépítések telekellátását.

— Eddig a régi rendelkezések értelmében a tulajdonost fel kellett szólítani a telek beépítésére. Rendszerint vállalta is az építkezést, de húzta, halasztotta a dolgot, amihez hozzájárult az is, hogy nem volt elegendő építési kapacitás. Az új rendelkezés lehetővé teszi, hogy beépítésre való felszólítás nélkül kisajátítsák a társasházépítésre alkalmas telket. Ugyanakkor azonban biztosítani kell, hogy a telektulajdonos — ha kéri — az építőközösség tagja legyen.

## A kisajátítási ár

A kisajátítási jogszabály másik fontos rendelkezése alapján az ingatlantulajdonosok kérhetik telkük kisajátítását, ha azon öt évet meghaladó építési tilalom áll fenn.

— Azokról a telkekről van szó, amelyekre eddig nem adtak építési engedélyt, mert más elképzelések szerint iskola, óvoda, vagy üzem építését terveztek rájuk, és az azokkal kapcsolatos rendezési feltételeket még nem dolgozták ki. A tulajdonos most az ilyen telkekre kérheti a kisajátítást, ami azonban csak akkor rendelkezhető el, ha az érdekelt cseretelkekre jogosult, de cseretelke nem áll rendelkezésre, vagy a tulajdonos szociális helyzetére miatt a cseretelke beépítésére kötelezettséget vállalni nem tud.

Jelentős tényező a kisajátítási árak kártalanítási összegének új kategorizálása. Régebben a forgalmi ártól függetlenül a magas fokozatú közművesített telkekért sem ajánlhatlak fel 300 forintnál többet négyzetméterenként. A kártalanítási rendeletet módosító új jogszabály a telek-irányárakat több mint 100 százalékkal fel emelte.

Budapesten jelenleg a kisajátított telkekért a közművesítési fokról és egyéb körülményektől függően 40—700 forint négyzetméterenkénti kártalanítás fizethető.

— Ezen belül meggyvezhetnek az érdekelték. Hozzá kell azonban tennem, hogy ezek az irányárak továbbra sem kötik a bíróságokat, tehát fennáll az a veszély, hogy a jövőben sem csökken a perek száma.

## Mekkora egy telek?

Ismeretes a rendelkezések az a szakasza, amely a telektulajdon mértékéről szól, s kimondja, hogy egy személynek, illetve családnak csak egy lakó- és egy üdülőtelke lehet. Részletesen foglalkoztunk már a telekadóval, a progresszív adó bevezetésével, amely azt a célt

szolgálja, hogy a telektulajdonosok ne vagyonszerzésre és spekulációra tartalékoljanak telket, hanem, hogy azokat a lakás- és üdülőépítés érdekében felhasználják.

— A telkek nagyságával kapcsolatban mit mondanak az irányelvek? Vagy pontosabban fogalmazva: mekkora terület számít egy teleknek?

— A telek nagysága mindig az országos építési szabályzattól, a fővárosban a Budapesti Városrendezési Szabályzattól, illetve a helyi előírásoktól függ, esetleg a szokások határozzák meg. Budapesten az építési övezetek többségében 1000 négyzetméteres a teleknagyság, de vannak olyan kerületek, ahol a helybeli szokásos teleknagyság csak 150 négyzetméter. A rendelet az ezzel kapcsolatos igazolások kizárását a kerületi építési osztályok hatáskörébe utalta.

— Bevezették az út- és közműfejlesztési hozzájárulást is. Ez mit jelent?

— Ez a rendelkezés lehetővé teszi, hogy a főváros által elvégeztetett közművesítés egy részét áthárítsuk az érintett telektulajdonosokra. Az út- és közműfejlesztési hozzájárulást ez év elejétől kell fizetni. Az állami beruházással épített járdák és közutak, valamint közművek megépítéséhez egyszeri hozzájárulást állapítanak meg. Ennek az összege lakótelkenként maximálisan 10 ezer forint lehet, ha telkenként került megállapításra. Amennyiben a telkekre több lakást építenek, ott lakásonként állapíthatják meg, esetenként maximálisan 7500 forint értékben. Az „úszó” telkek esetében (ezek a telkek nem csatlakoznak közvetlenül az utcai front-ra) 5000 forint lehet a felszámítható összes költség. Nem vonatkozik a hozzájárulás a felújításokra, de üdülőtelkek esetében is fennáll a közműfejlesztési hozzájárulás.

Az út- és közműfejlesztési hozzájárulás fedezetül szolgál további közművesítésre. Az állami telkek igénybevételei díjának egy részét újabb telkek kisajátítására, másik részét közművesítésre, ipari telkek előkészítésére fordítják. Az új telekpolitikai irányelvek szükségessé tették a nagy területű ingatlanok felosztásának tilalmára hozott vb-határozat hatályon kívül helyezését. A telkek felosztása azonban csak akkor engedélyezhető, ha felhasználását közérdeklő célokra nem tervezik, központilag szervezett lakásépítés vagy üdülőépítés céljára nem jelölik ki és kisajátításra nem kerülnek.

— Rengeteg kérelem érkezett a tanácsokhoz a kisajátítással kapcsolatban. Döntés ezekben mikor várható?

— Valóban sok kérelem érkezett — hangzik a válasz. — Minden kérelmet megvizsgáltunk és döntésre előkészítettünk. A kisajátításokat — indokolt esetben — az elsőfokú hatóság dönti el. A kérelmek feldolgozása és a döntések meghozatala folyamatosan történik és a kérelmekre mindenki rövidesen megkapja a választ.