

Az érdi Fácánkőz utcai tömbtelek (ÉRD 18093/36 hrsz) ingatlan-nyilvántartási helyzete, és az azzal összefüggő szennyvízelvezetési és üzemeltetési problémák

Összefoglaló

Érden a Fácánkőz utca 1. szám alatt található a **18093/36 helyrajzi számú** „kivett, egyéb építmény” megnevezésű 2 ha 8473 m² nagyságú belterületi ingatlanon /a továbbiakban: tömbtelek/ összesen 31 db, önálló helyrajzi számmal (18093/2-32) rendelkező ún. „úszótelek” és azok mindegyikén felépítmény (szövetkezi ház vagy garázs) található. Ebből 21 db felépítmény négylakásos lakóépület, amely összesen **84 lakást** foglal magában, és mintegy **330 bejelentett érdi lakos** lakhelyéül szolgál. **Melléklet:** térkép

Az **Érd 18093/36 hrsz-ú ingatlan** – ingatlan-nyilvántartás szerinti – kizárólagos **tulajdonosa** azonban a közelmúltig (**2018 júliusáig**) a **Fővárosi 2. számú Építőipari Vállalat** (Cg. 01 01 002226), /a továbbiakban: Vállalat/ amely állami vállalat **végelszámolással** – tehát jogutód nélkül – **megszűnt**, és **1999.06.18-ai hatállyal a cégnyilvántartásból törlésre került**. Ehhez kapcsolódóan megjegyezzük azt is, hogy az „úszótelkes” ingatlanok tulajdonosaként minden esetben a Fővárosi 2. számú Építőipari Vállalat Lakásfenntartó Szövetkezete van bejegyezve, (amely szövetkezet valószínűsíthetően már szintén megszűnt), és csak az albetétesített lakások állnak magántulajdonban.

A terület látszólag egy rendezett kertvárosi tömbtelek képét mutatja, valójában azonban **a belső közlekedési utak** – bár utcanév szerepel a térképeken: Stiglic, Sirály, Seregély és Sárgarigó utca – **nem kerültek kiszabályozásra, jogilag nem közterületek, és nincsenek önkormányzati tulajdonban.** **Melléklet:** szabályozási tervrészlet, térkép

A Fácánkőz utcában (de csak ott) az üzemeltető Érd és Térsége Csatorna-szolgáltató Kft. /a továbbiakban: ÉTCS Kft./ 300 mm átmérőjű azbesztcement **szennyvízcsatornát (gerincezetéket)** üzemeltet.

Ezen utca déli oldalán található a fentiek szerint részletezett tömbtelek, amelyről négy, **a belső közlekedési utak alatt korábban lefektetett csatorna** csatlakozik merőlegesen a Fácánkőz utcai gerincezetékre; lényegében ez a négy vezeték gyűjti össze a tömbtelek szennyvízeinek nagyobbik részét. A tömbtelek alatt korábban lefektetett vízellátási létesítmények valószínűsíthetően még a Vállalat kivitelezésében kerülhettek elhelyezésre a szövetkezeti házak építésekor, ezért a létesítésre, üzemeltetésre vonatkozó dokumentumok, egyéb műszaki adatok nem állnak rendelkezésünkre.

A **18093/36 hrsz-ú ingatlan rendezetlen tulajdoni viszonyainak következtében azonban, a belső közlekedési utak alatt húzódó csatornavezetékek, a tömbtelek területén lévő, közvetlenül a Fácánkőz utca mentén álló épületek szennyvizét elvezető szennyvíz bekötővezetékekkel együtt a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (5) bekezdés b) pontjára figyelemmel a tömbtelek házi szennyvízhálózatának tekintendők**, ezért azokat az ÉTCS Kft. a mai napig nem vette át (nem is veheti át) üzemeltetésre, ugyanakkor az ott lakók szolgáltatási díjat fizetnek. **Az ÉTCS Kft. ezért az üzemeltetést az 58/2013. (11.27.) Korm. rendelet alapján, az 1. § (37) bekezdés b) pontjában foglaltakra figyelemmel jelenleg a szolgáltatási ponttól végzi.** (a szolgáltatási pontok az utcafronti ingatlanok esetében a belső tisztítónyílások, valamint a fent nevezett négy belső közlekedési út esetében az ingatlanok határvonalai).

A **belső csatornahálózatról** már évekkel ezelőtt megállapítást nyert, hogy **rendkívül rossz állapotban van, a betoncsatorna esése nem megfelelő és erősen korrodált**, továbbá hogy a csatornában a feliszapolódás miatt nem megfelelő az áramlás, ezért a szennyvíz sok esetben visszaduzzad.

Az állandósult és akkut problémák az ott lakók mindennapi életét egyre inkább megkeserítik (leginkább ellehetetlenítik), ezért azok **megszüntetése** – az ÉTCS Kft. szakmai javaslata szerint – **a házi szennyvízhálózat teljes felújításával oldható csak meg.** Ezen munkálatok elvégzése azonban a kialakult helyzetre tekintettel **mihamarabbi intézkedéseket igényelnek,** nem beszélve ezen beavatkozások költségvonzatáról. **Házi szennyvízhálózatnak tekintendő vezetékszakaszok kiépítése, ill. felújítása azonban önkormányzati forrásból, víziközmű fejlesztési alapból nem finanszírozható.**

2015-ben az illetékes ingatlanügyi hatóság **hivatalból** a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) 119. §-a szerinti **vagyonrendezési eljárást kezdeményezett.** Ezzel egy időben Önkormányzatunk észlelve a fenti probléma súlyát, még **2015 márciusában jelzéssel élt** a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. /a továbbiakban: MNV Zrt./, mint a tömbtelek várományosa felé is, részletezve a fenti problémákat.

A Fővárosi Törvényszék a 2015.12.18-án kelt végzésével (23.Vpk.01-15-000049/6.) rendelte el a vagyonrendezési eljárás megindítását, vagyonrendezőként pedig a LaSalle Informatikai és Szolgáltató Kft.-ét /a továbbiakban: Vagyonrendező/ jelölte ki.

A vagyonrendezési eljárás megindulása után Önkormányzatunk és az MNV Zrt. /Ingatlan Vagyonrendezési Igazgatóság, Közvetlen Kezelésű Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság/ között számos levélváltásra, valamint egy személyes egyeztetésre, folyó 2017. június 28-án pedig egy közös helyszíni bejárásra is sor került.

A probléma felvázolása mellett az MNV Zrt. felé jeleztük azt is, hogy a nagy valószínűséggel állami tulajdonba kerüléssel záruló vagyonrendezési eljárást követően szándékunkban áll a területen a hatályos Helyi Építési Szabályzat foglaltaknak megfelelően kiszolgáló utak mihamarabbi kialakítása, és azok ingyenes önkormányzati tulajdona adásának kezdeményezése.

Kértük továbbá az MNV Zrt. közbenjárását a vagyonrendezési eljárás előmozdításában, valamint arra vonatkozó tájékoztatásukat is, hogy a tulajdoni viszonyok rendezéséig a több száz lakost érintő szennyvízelvezetési problémák megszüntetésében, az ezzel járó költségek viselésében milyen mértékben kíván részt vállalni a leendő tulajdonosi joggyakorló.

Az MNV Zrt. azonban következetesen arra az álláspontra helyezkedett, hogy mindaddig, amíg a vagyonrendezési eljárás nem zárul le, – annak feltételezése mellett, hogy a tömbtelek tulajdonosa a Magyar Állam lesz – nem áll módjában érdemben foglalkozni a 18093/36 hrsz-ú ingatlan ügyével.

Többszöri levélváltás és sürgetés után 2017 novemberben az MNV Zrt. nyilatkozott, hogy az érdi 18093/36 hrsz-ú ingatlant a Magyar Állam magához váltja, valamint megtéríti a vagyonrendező felmerült költségeit és a bejelentett hitelezői igényt.

Ezt követően 2018. február 22-én kelt végzésében (amelyet később 2018. március 28-án kelt végzésében javított) a Fővárosi Törvényszék jóváhagyta, hogy az Érd belterület 18093/36 hrsz-ú, természetben 2030 Érd Fácán köz 1. szám alatti, 28473 négyzetméter területű, kivett építmény megnevezésű ingatlanra a Magyar Állam javára a tulajdonjog 1/1 tulajdoni arányban, vagyonfelosztás jogcímen az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetként 1/1 tulajdoni hányadra az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésére kerüljön, valamint ezzel egyidejűleg a Fővárosi 2. sz. Építőipari Vállalat (1034 Budapest, Seregely u. 13.) tulajdonjoga törlésre kerüljön.

A végzés 2018. április 26-án emelkedett jogerőre és ennek alapján **a Magyar Állam tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése 2018. júliusban történt meg.**