



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 14/2/2018.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2018. április 26-i ülésére

Tárgy: Javaslát telekalakítási megállapodás megkötésére

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Szűcs Balázs főépítész
Szili Adrián irodavezető
dr. Bánfi Réka közigazgatási főtanácsadó

Előzetesen tárgyalja: VVKB (04.25.), GB (04.25.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Riskó György s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű	<input checked="" type="checkbox"/>	
minősített	<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az OBI Hungary Retail Kereskedelmi Kft. (a továbbiakban: „**OBI**”) kizárólagos tulajdonát képezi a természetben 1090 Budapest IX. ker. Soroksári út 33. szám alatt található, Budapest IX. ker. belterület 38041 hrsz., 2 ha 8610 m² nagyságú, kivett áruházzal megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

Az OBI Áruházzal 1999 évben nyitott meg, ideiglenes használatbavételi engedéllyel. Az OBI áruházzal megépítése és megnyitása után 2005 évben került módosításra az a szabályozási terv, amely a telekalakítási szerződés megkötését és a telekalakítást előírja.

Az OBI igazgatási központja 2019. évben szeretne visszaköltözni a Soroksári úti áruházzal emeletén lévő irodákba, amelyeket felújítani szeretne. Ehhez azonban szükség van a teljes épületre vonatkozó használatbavételi engedélyre. Az OBI célja az lenne, hogy 2019 évtől is a IX. kerületben legyen az OBI Hungary Retail Kereskedelmi Kft. központja, mégpedig a Soroksári úti áruházzal irodahelyiségeiben.

Az OBI elkészítette a telekalakítási vázrajzot és többször egyeztetett az Önkormányzattal a telekalakítás végrehajtása érdekében. 2018. augusztus 10-ig érvényes az a telekalakítási határozat, amely alapján a telekalakítást az ingatlan-nyilvántartásba be lehet jegyeztetni.

A határidő miatt szükséges az, hogy a szerződés minél előbb aláírásra kerüljön, ellenkező esetben új vázrajzot és határozatot kell készíteni, amelynek ismét költségvonzata van, és amely folyamat legalább 6 hónapos előkészítést és ismételt egyeztetéseket tesz szükségessé.

Az Ingatlan telekalakítását az Ingatlanra vonatkozó kerületi építési szabályzat (12/2010. (V.07.) rendelete a Budapest IX. ker. Kvassay út környéke (Ráckevei-Soroksári-Duna – a Duna folyam – MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal – Kvassay út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról) írja elő.

Az „OBI Áruházzal” végleges használatbavételi engedélyének megszerzésének feltétele az Ingatlan megosztása.

Az Ingatlan megosztásához szükséges vázrajz elkészült, telekalakítási határozat jogerőre emelkedett. (1. számú melléklet)

A vázrajz alapján a 38041 hrsz-ú ingatlan megosztására az alábbiak szerint kerül sor:

Változás előtt:				Változás után:			
Hrsz	Művelési ág	Terület (ha. m2)	Tulajdonos	Hrsz	Művelési ág	Terület (ha. m2)	Tulajdonos
38041	kivett áruházzal	2.8610	OBI	38041/1	kivett közút	0.3150	Önkormányzat
				38041/2	kivett közút	0.0931	Önkormányzat
				38041/3	kivett áruházzal	2.4529	OBI

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32.§- a alapján a helyi közutak a települési vagy területi önkormányzatok tulajdonában vannak. A helyi közutak kezelésének szakmai

szabályairól szóló 5/2004. (I.28.) GKM rendeletben foglaltak alapján a Felek megállapodnak a helyi közutak kezelői feladatainak ellátásáról. Ennek értelmében az OBI vállalja a helyi közutak fenntartói és üzemeltetői feladatainak ellátását.

Az Ingatlan megosztása után kialakuló 38041/1 és 38041/2 hrsz-ú ingatlan térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába kerül. Az átadásra kerülő út nettó értéke az OBI tájékoztatása alapján **86.183.260 Ft**, amely tartalmazza az ingatlanok és a rajtuk lévő építmények és műtárgyak értékét.

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI.12.) számú önkormányzati rendelet 10.§ (8) bekezdés b) pontja alapján vagyontárgy tulajdonba vételéről 15 millió-90 millió Ft értékhatár között a Gazdasági Bizottság dönt.

A 38041/2 hrsz-ú területen a BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt. a 2-es villamos végállomásának megvalósítását tervezi, melynek engedélyezési tervdokumentációja már elkészült. Ezen projekt érdekében is szükséges az Ingatlan megosztása. A kialakításra kerülő 38041/2 hrsz-ú terület egy részének térítésmentes, kizárólagos használatát – figyelemmel a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016. (I.29.) számú önkormányzati rendelet 15.§ (2) bekezdésében foglaltakra – az Önkormányzat az OBI működéséhez a jövőben is biztosítja.

Az Ingatlan megosztásáról, a kialakuló közterületek használatáról, valamint a helyi közutak kezelői feladatainak ellátásáról a Felek telekalakítási megállapodást kötnek, mely jelen előterjesztés *2. számú mellékletét* képezi.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2018. április 19.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- 1) eseti jelleggel magához vonja a Gazdasági Bizottság a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI.12.) számú önkormányzati rendelet 10.§ (8) bekezdés b) pontjában meghatározott hatáskörét és a T-88504 számú vázrajz alapján kialakításra kerülő 38041/1 és 38041/2 hrsz-ú „kivett közút” művelési ágú ingatlanokat térítésmentesen tulajdonba veszi, melynek érdekében jóváhagyja a .../2018. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező változási vázrajzot és felkéri a Polgármestert annak aláírására;

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2018. május 15.

- 2) tervezetként jóváhagyja a .../2018. számú előterjesztés 2. számú mellékletét képező telekalakítási szerződést és felhatalmazza a Polgármestert a végleges szerződés aláírására;

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2018. május 15.

- 3) felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítási szerződésben foglaltak teljes körű végrehajtására, a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2018. május 31.