



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 82/2019.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2019. május 16-i ülésére

Tárgy: Javaslát telekalakítási megállapodás megkötésére az AVICO Riverbay Ingatlanforgalmazó Kft-vel

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester, Mezey István képviselő

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB (05.15.), GB (05.15.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bőjte Bernadett 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 minősített	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" 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!

I.

Az AVICO Group cégcsoporthoz tartozó AVICO Riverbay Kft. (a továbbiakban: Beruházó) lakóépület beruházást (a továbbiakban: Projekt) tervez a IX. kerület Gát utca, Márton utca „sarkán” a 37771 hrsz-ú, 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanokon (a továbbiakban együtt: Ingatlanok), melynek tulajdonosa. (1. számú melléklet)

A Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI.22.) számú rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) alapján az Ingatlanok egyesítése szükséges. A telekalakítási vázrajz elkészült. (2. számú melléklet) Az ingatlanok telekrendezésének eredményeképpen két ingatlan alakul ki:

- 37771/1 hrsz-ú kivett közterület (169 m²)
- 37771/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület (2480 m²)

A kialakuló közterület térítésmentesen a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonába kerül. A közterület kialakítására vonatkozó műszaki leírás az előterjesztés 3. számú mellékleteként kerül bemutatásra, amely a telekalakítási megállapodás mellékletét képezi.

A KÉSZ szabályozási vonalával összhangban lévő telekstruktúra kialakítása, illetőleg a szükséges közterület biztosítása érdekében az Önkormányzat és a Beruházó telekalakítási megállapodást köt, melynek tervezetét jelen előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza.

A telekalakítási megállapodás megkötése keretében rendezendő a 37771 hrsz-ú ingatlanra az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog.

Az Önkormányzat nyilvános pályázat keretében, 2017. augusztus 1-i nappal kelt adás-vételi szerződés alapján értékesítette a 37771 hrsz-ú 641 m² területű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan).

Az ingatlanra az adás-vételi szerződés 6.5. pontja alapján az Önkormányzat javára visszavásárlási jog került bejegyzésre, amely az alábbiakat hivatott biztosítani:

- a Birtokátruházás napjától (2018. május 2.) számított **2 éven belül** az Ingatlanra vagy az Ingatlant is magában foglaló később kialakításra kerülő ingatlanra vonatkozóan az **építési engedélyt** a Vevő megszerzi, és ennek tényét igazolja az Önkormányzat felé és
- a Vevő Birtokátruházás napjától (2018. május 2.) számított **5 éven belül** az Ingatlanon vagy az Ingatlant is magában foglaló később kialakításra kerülő ingatlanon megvalósítani tervezett Projektre vonatkozóan a **használatbavételi engedélyt** megszerzi, és ennek igazolja az Önkormányzat felé.

Az Ingatlan továbbértékesítésre került a Beruházó részére. Az adás-vételi szerződés 6.6. pontja alapján amennyiben az Ingatlant a Vevő a fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően értékesíti, úgy a Vevőknek az adás-vételi szerződésben vállalt kötelezettségeit az új Vevő is vállalja az Önkormányzattal szemben.

A telekalakítás/telekegyesítés kapcsán az Önkormányzatnak nyilatkoznia kell a visszavásárlási jog tekintetében.

A Beruházó visszavásárlási jog törlése iránti kérése alapján a visszavásárlási jog esetleges további, a teljes, összevont Ingatlanon történő fennállása nehézséget okozhat a projektfinanszírozás szempontjából, mely tény nagyban befolyásolhatja a Projekt sikerességét, és így a Projekt vállalt határidőben történő befejezését is. Részéről a visszavásárlási jog törlése az elfogadható.

Az adás-vételi szerződésben a visszavásárlási jog gyakorlása „*opció*”,ugyanis annak gyakorlása nem automatikus. Az Önkormányzat számára ez lehetőség. A visszavásárlási ár az Eladó és a Vevő által készített igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kerülne meghatározásra az adás-vételi szerződés 6.5. pontjában foglaltak szerint.

A visszavásárlási jog volt hivatott biztosítani azt, hogy a telek ne üresen álljon évekig, hanem azon beruházás valósuljon meg. A jelenlegi információk alapján a Beruházó egyértelmű szándéka az építkezés, így a cél ezen jog fenntartása nélkül is megvalósulni látszik.

A Beruházó tájékoztatása alapján az építési engedély iránti kérelmet a telekalakítási megállapodás aláírását követően azonnal be kívánja nyújtani.

A Beruházó a visszavásárlási jog törlésének ellentételezéseként (bruttó) 10 millió Ft összegű felajánlást tett. Az összeg pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás keretében kerülne megfizetésre az Önkormányzat részére. Az összeg megfizetéséig a visszavásárlási jog törlésének kezdeményezésére nem kerülhet sor.

Az Önkormányzat más összegben is megállapodhat illetve más közérdekű szolgáltatás, egyéb vállalás is szóba jöhet.

A visszavásárlási jog, mint garancia nem „haszonszerzési” cézzal, hanem a beruházás megvalósításának biztosítására került bejegyzésre. Amennyiben az Önkormányzat ellentételezés nélkül lemond ezen jogról, indokolt lehet a beruházás meg nem valósításának esetére egyéb biztosíték meghatározása.

Ezen egyéb biztosíték tekintetében az alábbi javaslatot tesszük. A Beruházó ügyvédi letétbe helyez ... Ft összeget, melyből az Önkormányzat, amennyiben a Beruházó 2023. május 2-ig nem fejezi be a Beruházást, vagyis nem szerzi meg a Beruházásra jogerős használatba vételi engedélyt az Önkormányzat jogosult a letétből – a jogerős használatba vételi engedély megszerzéséig – havonta 2 millió Ft összegre. *(Határozati javaslat „A” változat)*

Tájékoztatjuk a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Beruházó képviselője 2019. május 8-i nyilatkozatában elfogadhatónak tartja a visszavásárlási jog a teljes, a telekalakítást követően kialakuló ingatlanra történő bejegyzését. *(Határozati javaslat „B” változat)*

Kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2019. május

Mezey István

képviselő

dr. Bácskai János s.k.

polgármester

Melléklet:

1. számú melléklet: Helyszínrajz

2. számú melléklet: Vázrajz
3. számú melléklet: Műszaki leírás
4. számú melléklet: Telekalakítási megállapodás-tervezet
5. számú melléklet: Közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás-tervezet
6. számú melléklet: Megállapodás (ügyvédi letét) - tervezet

Határozati javaslat „A” változat

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

- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához és a 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez hozzájárul,
- b) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- c) az a-b) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében tervezetként jóváhagyja a/2019. számú előterjesztés 4. számú mellékletét képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására,
- d) tervezetként jóváhagyja/2019. számú előterjesztés 5. számú mellékletét képező közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására,
- e) tervezetként jóváhagyja/2019. számú előterjesztés 6. számú mellékletét képező, ügyvédi letétbe helyezésről szóló megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására,

Határidő: 2019. május 31.
Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határozati javaslat „B” változat

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

- f) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához és a 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog a 37771/2 hrsz-ú ingatlanra történő bejegyzéséhez hozzájárul,
- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- b) az a-b) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében tervezetként jóváhagyja a/2019. számú előterjesztés 4. számú mellékletét képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására,

Határidő: 2019. május 31.
Felelős: dr. Bácskai János polgármester