



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 62/2016.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2016. március 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat a 38236/724 hrsz-ú ingatlan rendezésére
Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester
Készítette: Jogi és Pályázati Iroda
Előzetesen tárgyalja: GB (2016.03.23.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bánfi Réka 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!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 38236/724 hrszú, belterületi, kivett közterület művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan 1”).

A 3502 m² térmértékű Ingatlan 1. a Fehérakác utca-M5 bevezető szakasza által határolt területen belül található. Az Ingatlan hosszukás telekalakja kedvezőtlen, önálló beépítésre alkalmatlan.

Az Ingatlan 1 közvetlen szomszédságában található a 38236/723 hrsz-ú, belterületi, kivett irodaház és telephely művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan 2”), melynek tulajdonosa az EPGF BMH Ingatlanüzemeltetési Kft. (a továbbiakban: „Társaság”). Az Ingatlan 2-n helyezkedik el a DHL Logisztikai Központ.

A 10/2004. (III.16.) rendelettel megalkotott Metró Áruház és környéke Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban: KSZT) 2011-es módosításakor, a rajzi munkarészek készítése során a tervező feltárta, **hogy a 2006-ban létesített DHL telephely kerítése és belső közlekedésre használt út területe az Ingatlan 2-n kívül, az Ingatlan 1-re épült. A túlépítéssel érintett terület teljes nagysága 861 m².**

A kerítés és a telep főépülete között fekszik a telep belső útja, így a kerítésnek a telekhatárra történő visszahelyezése esetén a telep működésképtelenné válna. Az eredeti állapot visszaállítása nem járható, a probléma a kiépített állapot megtartásával, és az ahhoz illeszkedő terület-rendezéssel oldható meg. Az Ingatlan-rész önmagában véve nem alakítható ki önállóan beépíthető építési telekké.

A Társaság képviselőivel folytatott egyeztetések eredményeképpen az a megoldás körvonalazódott, hogy az Önkormányzat a túlépítéssel érintett 861 m² nagyságú ingatlanrészt (a továbbiakban „Ingatlan-rész”) a Társaság részére piaci áron értékesítene.

A Budapest, IX. ker. BVM-METRÓ ÁRUHÁZ ÉS KÖRNYÉKE Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról szóló 20/2012. (V.22.) lehetővé teszi az Ingatlan 1 megosztását, vagyis azt, hogy – telekalakítási eljárás eredményeképpen - a 38236/724 hrszú területből 861m² terület a szomszédos 38236/723 hrsz-ú területhez kerüljön csatolásra.

Az Önkormányzat és a Társaság között véleménykülönbség alakult ki az Ingatlan-rész forgalmi értéke tekintetében. A Társaság által felkért szakértő (DTZ) az Ingatlan-rész értékét 11.000.000 Ft összegben, míg az Önkormányzat szakértője (A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.) 37.300.000 Ft összegben határozta meg, így a Felek között megállapodás nem jött létre.

2016 februárjában a Társaság képviselője ismételten megkereste az Önkormányzatot és az Ingatlan-rész helyzetének mielőbbi rendezése érdekében arról tájékoztatott, hogy a Társaság elfogadta az Önkormányzat szakértője által 2012. december 18. keltezéssel készített értékbecslésben megállapított összeget, azaz nettó 37.300.000 Ft-ot az Ingatlan-rész adásvételénél irányadó vételárnak, *azzal a feltétellel, hogy a felek legkésőbb 2016. április 15. napjáig megkötik az adásvételi szerződést, valamint az adásvétel alapján az Ingatlan-rész tulajdonjogának bejegyzése iránti igény függőben tartása iránti kérelem előzetesen feljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.*

Az ajánlat további feltétele, hogy az Önkormányzat tekintsen el az Ingatlan-rész használata után járó használati díj követelésétől az alábbi okokra hivatkozva:

- *a Társaság jóhiszeműen használta az Ingatlan-részt és a túlépítéséről való értesülést követően haladéktalanul felvette a kapcsolatot az Önkormányzattal a kérdés mihamarabbi rendezése érdekében;*
- *a Társaság az A.N.Z.S.Ó 2001 Kft. árajánlatát fogadta el feltételesen az Ingatlan-rész vételárára vonatkozóan, amely a Társaság által megrendelt értékbecslés eredményének a többszöröse.*

A fent leírtak kiegészítéseként tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a Társaság jogelődje (Michal Kft.) 2006-ban térítésmentesen – a DHL Logisztikai Központ létesítése kapcsán – az Önkormányzat tulajdonába adta az Ingatlan 1 szomszédságában lévő 38243/8 hrsz-ú 4893 m² alapterületű ingatlant. A DHL Logisztikai Központ megközelítését biztosító közút (Fehérakác utca) az Ingatlan 1, a 38236/446 és a 38243/8 ingatlanon a Társaság jogelődje által finanszírozottan került kiépítésre.

Az Önkormányzat felkérésére az A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft. 2016. február 26-án ismét elkészítette az Ingatlan-rész értékbecslését, **melyben megerősítette a nettó 37.300.000 Ft-os becsült forgalmi értéket.** Az értékbecslésben 103.300 Ft/hó összegben került megállapításra az Ingatlan-rész használati díjának becsült értéke. *Ez alapján – a követelések elévülési idejére (5 év) figyelemmel - 5 évre számítottan a használati díj összege 6.180.000 Ft-ra tehető.*

A Társaság elkészítette a telekalakítási vázrajzot, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) alapján:

13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) alapján:

5:28. § [A jóhiszemű túlépítés]

(1) Ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határain túl építkezett, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő

a) a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást;

b) a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható; vagy

c) az egész földet vásárolja meg.

Az Ingatlan 1 területének jogi helyzetét a fent leírtak figyelembevételével az Ingatlan-részre vonatkozó telekalakítást és adás-vételt is tartalmazó, peren kívüli egyezség keretében javasolom rendezni.

A telekalakítást a hatályos KSZT lehetővé teszi. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan 1 forgalomképtelen vagyoni körbe tartozik, kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az Ingatlan-rész forgalomképesé minősítése érdekében.

Figyelembe véve az Nvt., valamint a Ptk. fent hivatkozott rendelkezéseit versenyeztetési eljárás lefolytatására nem kerül sor. Az Ingatlan-rész önálló ingatlanként nem hasznosítható, a kötendő egyezség értelmében pedig az Önkormányzat **piaci áron** értékesíti a Társaság részére a Társaság által beépített és használt területet. Az Ingatlan-rész más részére történő elidegenítése nem lehetséges.

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata vagyonáról, vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vr.) 12.§ (3) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik a forgalomképtelen vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlása.

A Vr. 11. § (1) c) pontja alapján a peren kívüli egyezség megkötésére 5 millió Ft értékhatár felett – minősített többségű döntéssel - a Képviselő-testület jogosult.

Az ingatlan értékbecslését a Bizottsági és a Képviselő-testületi ülésen, vagy ezeket megelőzően a Jogi és Pályázati Irodán megtekinthetik.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a túlépítés rendezése érdekében az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2016. március 21.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

A. Határozati javaslat

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

- 1) a 38236/724 hrsz-ú ingatlan telekalakítással érintett 861 m² részét forgalomképesé minősíti, jóváhagyja a .../2016. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező változási vázrajzot és felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítással kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

- 2) jóváhagyja a 38236/724 hrszú, belterületi, kivett közterület művelési ágú ingatlan 861 m² területű része jogi helyzetének rendezése érdekében a peren kívüli egyezség megkötését az alábbi feltételek mellett:

- a) a peren kívüli egyezség megkötésére legkorábban a Képviselő-testület .../2016. (III.24.) számú határozatával jóváhagyott vázrajznak a Földhivatal által záradékolását követően kerülhet sor,

- b) a peren kívüli egyezség keretében kerül sor az 38236/724 hrszú, belterületi, kivett közterület művelési ágú ingatlan 861 m² területű részének adás-vételére,

- c) a 38236/724 hrszú, belterületi, kivett közterület művelési ágú ingatlan 861 m² területű részének vételára 37.300.000 Ft + Áfa,

- d) a vételár teljes összegének Önkormányzat részére történő átutalását követően adható ki a bejegyzési engedély azzal, hogy a 38236/724 hrszú, belterületi, kivett közterület művelési ágú ingatlan 861 m² területű részének tulajdonjoga a telekalakítási eljárás lezárását (jogerős telekalakítási határozat) követően ruházható át az EPGF BMH Ingatlanüzemeltetési Kft-re,

- e) a 38236/724 hrszú, belterületi, kivett közterület művelési ágú ingatlan jóhiszemű használatáért az Önkormányzat használati díjat nem állapít meg.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

- 3) felhatalmazza a Polgármestert a peren kívüli egyezség megkötésére.

Határidő: záradékolt vázrajz kézhezvételét követő b5 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

B. Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem fogadja az EPGF BMH Ingatlanüzemeltetési Kft-nek a 38236/724 hrsz-ú ingatlan túlépítéssel érintett 861 m² részének rendezésére vonatkozó ajánlatát.

Határidő: 2016. március 24.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester