

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Csató utca 3. szám alatti 570/74 hrsz-ú 2.952 m² nagyságú „kivett klubház, udvar és teniszkлуб” megnevezésű, valamint a Budapest XI.ker. Csató utca 4. szám alatti 570/76 hrsz-ú 3.014 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan a G&B Hosszúréti Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft tulajdonát képezi.

A jelenleg hatályban lévő 28/2013.(IV.24.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KSZT a Budapest XI.ker. (570/75) hrsz-ú 808 m² „kivett út” megnevezésű ingatlan – amely Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képezi – egy részét az 570/74 és 570/76 hrsz-ú ingatlanokhoz csatolja.

A G&B Hosszúréti Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft elkészítette az ingatlanok összevonását és megosztását tartalmazó változási vázrajzot T-88912 számon, amelyet a Budapest Főváros Kormányhivatala XI.Kerületi Hivatala 2017. augusztus 23-án záradékolt. A vázrajz szerint a (570/75) hrsz-ú közterületből 556 m² nagyságú területrészt kerülne hozzácsatolásra az 570/74 és 570/76 hrsz-ú ingatlanokhoz, melynek megvételére vonatkozóan a G&B Hosszúréti Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft kérelmet nyújtott be Önkormányzatunkhoz.

Az elkészített értébecslés alapján az értébecslő a területrészt értékét 13.488.189,-Ft összegben (24.259,-Ft/m²) határozta meg. A vételár ÁFA adóterhet nem tartalmaz, mivel az elidegenítendő területrészt beépített ingatlanhoz kerül hozzájegyzésre.

A teljes egyesített ingatlan beépítésének lehetőségét a megvásárolni kívánt önkormányzati területrészt 83,4 m²-el növeli meg.

A KSZT-hez készült TRSZ, mely az ingatlan mindenkorai tulajdonosa számára az alábbi kötelezettségek teljesítését írja elő:

- a Balatoni út – Kapolcs utca sarkától végig a Balatoni úton a 41-es jelzésű villamos megállójáig új gyalogos járda kiépítését. A járda hossza 300 méter, a szélessége 1,5 méter, öntött aszfalt, mindkét oldalon kerti szegély közé rakva. A keresztező gázvezeték felett a védősáv 1 méteres szélességében viacolor burkolattal kell ellátni.
- a járda megvilágítását biztosítani kell, ezért annak mentén közvilágítás kiépítése szükséges, földkábeles kiépítéssel, várhatóan 7 db lámpatest elhelyezésével. (A Közlekedési Osztály tájékoztatása szerint a járda és a közvilágítás költségei ~10 millió forint nagyságrendű.)
- a Kft tulajdonát képező 556/22 hrsz-ú ingatlanak Bódog utcával határos részét 1,5 méter szélességben 30 méter hosszúságban, azaz 45 m² területnagyságban közhasználat céljára biztosítani kell, a jelenlegi kerítés átépítése szükséges annak érdekében, hogy a gyalogos közlekedés biztosított legyen. Ez az ingatlan értékének csökkentését eredményezi.

A kiviteli tervek és a jogerős engedély megszerzése az Önkormányzat feladata, míg azt követően 90 napon belül kell a fent felsorolt munkálatokat a Kft-nek elvégeznie. Amennyiben a munkálatok határidőre nem készülnek el, a Kft kötbér fizetésére köteles.

A TRSZ-ben meghatározott településrendezési kötelezettség az 570/76 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja III.részében teherként bejegyzést nyert.

Fentiek alapján a vételáron túl (telekalakítási eljárás lefolytatása, járda és közvilágítás kiépítése, kerítés áthelyezése, közhasználat biztosítása) ~ 14 millió forint kiadás terheli a Kft-t.

Az ingatlan IZ-XI/L-4. „jelentős zöldfelületű intézményterület laza beépítésű környezetben” övezeti besorolású, melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépíthetőség: 15%
- építménymagasság: max. 4,5 méter
- szintterületi mutató: 0,4
- min. telekméret: 1.500 m²

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2017. november 14.

Tisztelettel

Zsuzsanna

Vargáné dr. Kremzner

jegyző megbízásából:
Büki László igazgató