

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata és a Kopaszi Gát Kft. között 2017. november 23-án telekalakításról és tulajdonjog átruházásról megállapodás jött létre, amely megállapodás még nem lépett hatályba.

A megállapodás alapját képezi a 632/GB/2017.(X.18.) számú határozat:

„A Gazdasági Bizottság úgy határozott, hogy tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest XI.ker. Lágymányosi öböl 4042/124, 4042/125, 4042/107, 4042/110, 4042/121, 4042/132, 4042/133, 4045/6, 4045/8, 4045/9, 4045/12, 4045/13, 4042/113/A és 4042/121/A hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, a Kopaszi Gát Kft az ingatlanok telekrendezését a T-88547 ttsz. számú változási vázrajz alapján elvégezze.

A telekalakításba a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező (4042/112), (4042/113) és (4044/2) hrsz-ú ingatlanok is bevonásra kerülnek, melyek részben a hatályos KÉSZ alapján építési telkekhez csatolandók összesen 990 m², míg közösségi térként kerül kialakításra 3.728 m², összesen 4.718 m² nagyságú tulajdonát az Újbuda Önkormányzata elcseréli a Kopaszi Gát Kft tulajdonát képező 4013, 4014, 4015/1, 4015/2 és 4016 hrsz-ú, összesen 19.289 m² nagyságú ingatlanokra.

Az ingatlanok forgalmi értéke értékarányosan mindösszesen nettó 35.354.330,-Ft összegben kerül meghatározásra. A csereügylet kapcsán felmerülő ÁFA összegét Önkormányzatunk helyett a Kopaszi Gát Kft-nek kell megfizetni.

A telekalakítás során lejegyzésre kerülő (4042/136) hrsz-ú újonnan kialakuló 2.898 m² nagyságú ingatlan 2.860 m² területrészét, a (4042/141) hrsz-on kialakuló 8.878 m² nagyságú ingatlan 7.684 m² területrészét és a (4042/152) hrsz-on kialakuló 2.349 m² nagyságú „kivett közterület” megnevezésű ingatlanokat a Kopaszi Gát Kft térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, melyek tulajdonba adását a Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata elfogadja.

Felkéri a Polgármestert a telekalakításról és tulajdonjog átruházásról (ingatlancserék, térítésmentes tulajdonba adás) rendelkező megállapodás megkötésére.”

A Kopaszi Gát Kft. a Lágymányosi öböl területén ingatlanfejlesztést szeretne végrehajtani, amely a Dombóvári út – Duna folyam – Kelenföldi hőerőmű Északi területhatár – Budafoki út által határolt területet foglalja magában. A fejlesztési területen lakó, iroda, kereskedelem és szálloda funkciójú épületek létesülnek, de főként lakások nyernek elhelyezést.

A 105/2016.(V.13.) Korm.rendelet alapján a fejlesztési beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűek.

Az ingatlanokat magában foglaló területre a 30/2016.(XII.19.) XI.ÖK számon elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) van hatályban. A KÉSZ alapján telekalakítás valósul meg a T-88547 ttsz. változási vázrajz alapján. A telekalakításra az

engedélyt Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala 2017. április 24-én kelt 800217/13/2017. számú határozatával megadta, amely engedély jogerőre emelkedett.

A telekalakításba bevont ingatlanok közül Önkormányzatunk tulajdonát az alábbi ingatlanok képezik:

(4042/112) hrsz-ú 5.102 m² nagyságú „kivett közterület”

(4042/113) hrsz-ú 7.122 m² nagyságú „kivett közterület”

(4044/2) hrsz-ú 5.930 m² nagyságú „kivett közterület”.

A telekalakítás következtében ezen közterületi ingatlanokból összesen 4.718 m² nagyságú hányad a KÉSZ rendelkezései alapján részben építési telekké alakul (a Vi-2-XI-ID „intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény domináns” építési övezet) 990 m², míg a fennmaradó terület közösségi térként, zöldterületként kerül kialakításra. Ezen területekért a Kopaszi Gát Kft. csereként a 4013 hrsz-ú 579 m², a 4014 hrsz-ú 1.788 m², a 4015/1 hrsz-ú 1.920 m², a 4015/2 hrsz-ú 2.810 m² és a 4016 hrsz-ú 12.192 m², összesen 19.289 m² nagyságú Dunapart mellett elhelyezkedő ingatlan-együttest ajánlotta fel az Önkormányzatnak, mely ingatlanok Z-KP-XI/D. „közpark” övezeti besorolásúak.

A telekalakítás tartalmaz közterület lejegyzést is, amely érinti a (4042/136) hrsz-ú 2.898 m², amelyből jelenleg 2.860 m²-t, a 4042/141 hrsz-ú 8.878 m², amelyből jelenleg 7.684 m²-t, és a (4042/152) hrsz-ú 2.349 m² (mindösszesen 12.893 m²) ingatlanokat, amelyeket térítésmentesen Önkormányzatunk tulajdonába ad a Kopaszi Gát Kft.

A megállapodás hatályba lépésének feltétele a Kormányhivatal jóváhagyása, amelyre vonatkozó kérelmünk 2017. november 24-én került a Kormányhivatalhoz benyújtásra. A Kormányhivatal az építési telekké alakuló és közösségi térként, zöldterületként felhasználandó közterületek forgalomképtelen vagyoni körből történő kivonásáról a KÉSZ erre vonatkozó rendelkezéseinek és a KÉSZ elfogadására irányuló korábbi döntésen túl külön határozatban történő döntés meghozatalát kérte, tekintettel arra, hogy ezen ingatlanok a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdése alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak, ezáltal az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezik.

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól 33/2012. (VI.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 18. § (4) bekezdése alapján „abban az esetben, ha a telekalakítás a kerületi építési szabályzat végrehajtására szolgál, a tulajdonosi jogokat a Gazdasági Bizottság gyakorolja.” Tekintettel arra, hogy a telekalakítást a 30/2016.(XII.19.) XI.ÖK számon elfogadott Kerületi Építési Szabályzat rendeleti szinten szabályozta, ezért T. Képviselő-testület fent meghatározott ingatlanok művelési ágának – és így azok forgalomképességének megváltoztatásáról - már előzetesen döntött.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a szóbanforgó közterületek egy része forgalomképességének megváltozását a korábban már elfogadott 30/2016.(XII.19.) XI.ÖK rendeletben foglaltakra figyelemmel megerősíteni, illetve elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2017. december 11.

dr. Hoffmann Tamás