

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Csorbai út 10. szám alatti 2942/5 hrsz-ú 395 m² nagyságú „kivett gáznyomásszabályozó-állomás” megnevezésű ingatlan – mely 25 m² alapterületű gázfogadó állomás felépítménnyel beépített – a Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan értékesítésére közszolgáltatási szerződése alapján a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (BFVK Zrt.) kapott megbízást.

A BFVK Zrt. 2019. május 17-én nyilvános értékesítési pályázat keretében meghirdette az ingatlant. A pályázati dokumentációban meghatározott, a pályázat leadására nyitva álló határidőig (2019. június 19.) egy pályázati anyag érkezett, a DOMI FRUIT Kft részéről 9.510.000,-Ft + ÁFA vételi ajánlat megadásával.

A Fővárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága 2019. szeptember 10. napján tartott ülésén hozott 1727/2019.(09.10) számú határozatában a pályázatot eredményesnek nyilvánította és nyertesként a DOMI FRUIT Kft-t hirdette ki. Az adásvételi szerződés 2019. október 7-én került megkötésre.

A vételár kifizetése az alábbiak szerint történik:

- Vevő pályázati biztosíték jogcímén megfizetett 930.000,-Ft összeget, amelyet a Felek a szerződés aláírásával foglalónak tekintettek. A foglaló a vételárba beszámít.
- a vételár további részét, azaz 8.580.000,-Ft-ot a szerződés hatálybalépéséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül kell vevőnek megfizetnie.

A szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlásra jogosultak (Magyar Állam és Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata) lemondó nyilatkozatának megléte.

A BFVK Zrt. 2019. október 10-én kelt levelében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991.évi XXXIII. törvény 39.§ (1) és (2) bekezdése alapján elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel Önkormányzatunkat 45 napos határidővel.

Az ingatlanra a 39/2018.(X.19.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van hatályban. Övezeti besorolása: Ln-T-XI-T-02 (Nagyvárosias telepszerű beépítésű terület), melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret: 1.500 m²
- beépítési mód: szabadonálló
- beépíthetőség:
terepszint felett 45%
terepszint alatt 50%
- építménymagasság: min. 6,0 méter – 14,0 méter
- szintterületi mutató:
szmá 1,50
szmp 0,60

A szabályozási terv szerint az ingatlan önálló hasznosításra nem alkalmas, azonban a mellette elhelyezkedő 2942/12 hrsz-ú 1.415 m² nagyságú, magántulajdont képező (a két ingatlan tulajdonosi köre részben megegyező) ingatlannal történő összecsatolása esetén a fenti paraméterekkel beépíthető, ami az ingatlanon nagyobb lakásszámú beépítést eredményez. Ezen ingatlan jelenleg CBA élelmiszerbolt felépítménnyel van beépítve, mely a 70-es évek végén létesült panel szerkezetű elavult épület. Ennek bontását követően a két ingatlant egyesítve, azon a földszinti részen élelmiszer áruház, az emeleti részeken pedig lakások (18 darab) építését tervezik. A gázfogadó épülete változatlanul fennmarad és az ingatlan-nyilvántartásban az egyesített ingatlanra az NKM Földgázhálózati Kft földhasználati joga teherként a továbbiakban is bejegyzésre kerül.

A Csorbai út – 2942/12 hrsz-ú ingatlan mellett – a Pajkos utcáig terjedő szakaszán családi házak vagy kétszintes, kislakásszámú társasházak épültek (kettő-négy lakás), így nem indokolt a DOMI FRUIT Kft által tervezett nagytömegű épület megépítése.

Emiatt javasolható, hogy Önkormányzatunk éljen elővásárlási jogával, mert az ingatlan feletti rendelkezési jog megszerzését követően lehetőségünk lesz a 2942/12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával egyeztetni az ingatlanára tervezett épület beépítésével (lakásszám, emelet szint, stb.) kapcsolatban.

A költségvetésben az 1.09.13. költségvetési soron „Ingatlanvásárlások, elővásárlás” 27.572.032,-Ft lekötetlen összeggel rendelkezünk. Bár ennek részbeni felhasználására a Gazdasági Bizottság korábban már hozott döntést, azonban szerződéskötésre még nem került sor, így kötelezettségvállalás sem történt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012.(VI.6.) önkormányzati rendelet 7. „Üzleti vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása” 10.§ (5) bek. alapján az Önkormányzat jogszabály vagy szerződés alapján fennálló elővásárlási joga érvényesítéséről 200 millió forintig terjedő vagyonügyletben a Gazdasági Bizottság jogosult döntéshozatalra.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az elővásárlás ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2019. november 21.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
Büki László igazgató