



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

**a volt Görgey iskola (213002/38. hrsz., Budapest XXI. kerület Csikó sétány 2/a.)
ingatlanára vonatkozó vételi ajánlat megtételére**

Készítette: **Kernné dr. Kulcsár Dóra**
aljegyző

Előterjesztő: **Németh Szilárd**
polgármester

Előterjesztés egyeztetve:

Előterjesztést megtárgyalta:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

20. B. évi **66** sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: **2013. 03. 28.**

Leadási idő:
2013. március 28.

Rendkívüli testületi ülés időpontja:
2013. március 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

2007. április 26. napján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és az IBIZA-ÉPÍTŐ Kft. között **csereszerződés** jön létre, melynek értelmében a 205806/1. hrsz. alatti Hollandi út 14. szám alatti ingatlan az Önkormányzat, a **213002/38. hrsz. alatti Csikó sétány 2/A. alatti iskola ingatlan**, valamint a 205803. hrsz. alatti Hollandi úti napközis tábor ingatlan az **IBIZA-ÉPÍTŐ Kft. tulajdonba került**.

2008. július 14. napján Településrendezési szerződés jött létre az IBIZA-ÉPÍTŐ Kft. és az Önkormányzat között a 213002/38. hrsz. alatti ingatlan fejlesztéséhez szükséges Kerületi Szabályozási Terv módosításának finanszírozására. A KSZT – az Erdősor úti lakótelep és környéke ütemezett Kerületi Szabályozási Tervéről szóló rendelet megalkotása (CSVÉSZ módosítás, 3/2010. (I.26.) KT rendelet) – 2010. január 26. napján megalkotásra került.

Az ingatlan – melynek jelenleg is az IBIZA-Építő Ingatlanforgalmi és Fejlesztő Kft. a tulajdonosa – a volt Görgey Artúr Általános Iskola székhelyéül szolgált, jelenlegi állapotában erősen lepusztult, leromlott, balesetveszélyes a felépítmény.

A tárgyi ingatlan helyzetével, állapotával a Helyi Védelmi Bizottság és a Hivatal valamennyi hatáskörrel rendelkező irodája évek óta több alkalommal foglalkozott, ezideig eredménytelenül. Az ingatlan állapotával kapcsolatban jelentős számban érkezik lakossági bejelentés, és ott több ízben – bűncselekmény vagy szabálysértés elkövetése miatt – rendőrségi intézkedésre is sor került.

Az építésrendészeti eljárásból Hivatalunk építéshatósága kizárásra került, az eljárás lefolytatására kijelölt hatóság Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata jegyzője. A kijelölt hatóság a veszélytelenítés elvégzésére vonatkozó határozatot meghozta, majd mivel annak a tulajdonos nem tett önként eleget, bírság kiszabásával próbálja azt kikényszeríteni. Tudomásunk szerint eddig 5 ízben került sor, emelkedő összegekben (10 eFt, 100 eFt., 250 eFt, 500 eFt és 750 eFt) bírság kiszabására. A kiszabott bírságot tudomásunk szerint a tulajdonosok nem fizetik meg, így a kötelezés eredményre nem vezet.

Környezetvédelmi eljárásban a Hivatal parlafű elleni védekezési kötelezettség elmulasztása miatt közérdekű védekezést rendelt el azonnali végrehajtás terhe mellett. Tekintettel arra, hogy a kötelezett a határozatot nem hajtotta végre, azt az Önkormányzat vagyonkezelőjével, a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt-vel végeztettük el és a végrehajtás költségének megfizetésére köteleztük határozattal a kötelezettet. A kötelezett a határozat ellen fellebbezést nyújtott be, mely fellebbezés II. fokú hatóság általi elbírálásáról a mai napig nincs tudomásunk.

A hatósági eljárások megindításával egyidejűleg a Hivatal Közterület-felügyeleti Csoportjának vezetője kapott megbízást ellenőrzésre. A Csoport megállapította, hogy a terület nagymértékben elhanyagolt, gyomnövényektől szennyezett,

ezért alpolgármesteri aláírással felszólító levelet küldtek a tulajdonos képviselőjének arra, hogy a területen tegyen rendet.

Több esetben a társhatóságokkal közös helyszíni bejárást tartottunk a területen. Ennek során:

A jelenlévők felfigyeltek arra is, hogy a területen illetéktelen személyek tartózkodnak. A BRFK XXI. kerületi Kapitánysága jelentésében foglaltak szerint 2011. és 2012. évben összesen 25 esetben járt el különféle személyekkel szemben az épület rongálása, valamint lopás és egyéb ügyekben (bűncselekmények és szabálysértések egyaránt előfordultak). Legtöbbször gyermekkorú, valamint fiatalkorú személyeket találtak a hatóságok az épület belső, élet- és balesetveszélyes helyiségeiben.

Megállapítást nyert az is, hogy a Budapesti XXI. kerületi Tűzoltóság is több esetben szándékos gyújtogatás miatt vonult ki a területre. A felvett jelentésből az állapítható meg, hogy az épületben a tűzcsapokat és a szerelvényeket eltávolították, a falakból szigetetlen elektromos vezetékek lógnak ki. A földemet több helyen szakszerűtlenül bontották, így balesetveszélyes.

Budapest Főváros Kormányhivatala Budapesti XIX., XX., XXI. XXIII. kerületi Népegészségügyi Intézete munkatársai helyszíni ellenőrzésen megállapították, hogy a terület gyomnövényvel benőtt, rendkívül piszkos, penészes, üvegtörmelékkel, szétvert berendezésekkel, mindenhol lógó kábelekkkel, madártetemekkel teli. Az épületben fedetlen, nagyobb méretű lefolyókat is találtak. Az épület mindenki számára nyitott állapotban található, a helyiségekbe zavartalanul bejuthat bárki, a területen – lakossági bejelentés szerint – rágcsalók (patkányok) is felbukkannak.

A Humán Szolgáltatások Igazgatósága a helyszíni bejáráson kábítószer használatára utaló jeleket (kanalakat, tűket) találtak. A helyiségeket feltehetően rendszeresen használják, a falakra trágár, közösség ellen izgató kifejezések vannak firkálva.

Fentiekén túlmenően a jelenlévők tapasztalták, hogy a tetőről lelógó ablaküvegek, üvegtáblák, azok maradványai életveszélyesek, az egész épület állati és emberi ürülékkel szennyezett, így a fertőzésveszély igen magas.

A helyszíni bejárást követően és azt megelőzően több ízben került sor a tulajdonos felszólítására, de ígéreteiknek az ingatlan tulajdonosai nem tettek eleget, sem a Hivatal, sem az építésrendészeti eljárásban kijelölt eljáró hatóság intézkedése nem vezetett eredményre.

A terület rendkívül gondozatlan, elhanyagolt, a környéken lakó csepeliek számára méltatlan körülményeket teremt.

Az egészséges környezethez való jog Magyarország Alaptörvényének XXI. cikkében biztosított alapjog, mely minden embert megillet. Jelen esetben azonban az eljáró hatóságok közreműködése eredményre nem vezet. A magántulajdonos pedig – visszaélve helyzetével – az ingatlanával kapcsolatos jókarbantartási kötelezettségét elmulasztja, még a hatóság által előírt

veszélytelenítésnek sem tesz eleget. Az ingatlan egy lakóépület-tömb közepén helyezkedik el, az ingatlan közvetlen közelében szolgáltatóházak, gyermek-játszóház is található. A környező lakóépületekben sok iskolás korú gyermek is lakik, akik – a balesetveszéllyel nem törődve, vagy épp azt fel sem mérve – felelőtlen játékokra, romboló ösztöneik kielésére használják a létesítményt. Tekintettel arra, hogy a tulajdonos az ingatlan kerítésének javítását elmulasztja, így az ingatlanra bárki szabadon bejárhat.

Fentiekre tekintettel - a csepeliek egészséges környezethez való jogának érvényesülése érdekében – a probléma mielőbbi megoldása céljából javaslom a Képviselő-testületnek, hogy

- az ingatlan 1 Ft-os vételáron történő megvásárlására vonatkozóan tegyen az ingatlan tulajdonos részére vételi ajánlatot, azzal a felhatalmazással, hogy a megajánlott vételártól 100%-os mértékben a tárgyalások során eltérhet, valamint
 - o az ajánlat elfogadása esetén az ingatlannal kapcsolatos, az illetékes hatóság által előírt veszélytelenítési munkálatait az Önkormányzat saját költségén elvégzi/elvégezteti,
 - o az ingatlanon lévő élet- és balesetveszélyes felépítményt elbontja/elbontatja és
 - o a területen mindenki számára látogatható közparkot alakít ki.

Budapest, 2013. március 26.


Németh Szilárd
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 213002/38 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XXI. kerület, Csikó sétány 2/A. szám alatti ingatlanra az IBIZA-ÉPÍTŐ Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft (1062 Budapest VI. kerület, Andrássy út 98.) mint az ingatlan kizárólagos tulajdonosa részére az ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogának megszerzése érdekében 1 Ft-os vételáron vételi ajánlatot tesz azzal, hogy

- az ajánlat elfogadása esetén az ingatlannal kapcsolatban az illetékes hatóság által előírt veszélytelenítési munkákat az Önkormányzat saját költségén elvégzi/elvégezteti,
- az ingatlanon lévő élet- és balesetveszélyes felépítményt elbontja/elbontatja és
- az ingatlan területén mindenki számára látogatható közparkot alakít ki.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos vételi ajánlatot küldje el az ingatlan tulajdonosának és annak elfogadása esetén az elkészített és a felek által kölcsönösen jóváhagyott adásvételi szerződés-tervezetet, valamint a veszélytelenítési, bontási munkák elvégzéséhez, a közpark kialakításához szükséges pénzügyi fedezet megteremtésére vonatkozó javaslatot haladéktalanul terjessze a Képviselő-testület rendes vagy rendkívüli ülése elé. A megajánlott vételártól a polgármester a tárgyalások során 100%-os mértékben eltérhet.

Határidő: elfogadásra: azonnal
 végrehajtásra: vételi ajánlat megküldésére: 2013. április 15.

Felelős: Németh Szilárd polgármester
 végrehajtásért: Samna Gábor kabinetfőnök

*A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségének támogató szavazata szükséges.*

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számi Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/95632/2013

2013.03.07.

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 5

Belterület 213002/38 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 14940 (m2) törölő határozat:40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	ter. kat.jöv.	hely adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ha m2 k.fill
- Kivett általános iskola	0	1.4939	00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 135349/1/2000/00.05.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 25990/1982/1982.07.06

törölő határozat: 135349/1/2000/00.05.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törölő határozat: 135349/1/2000/00.05.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 48265/1984/1984.12.30

törölő határozat: 135349/1/2000/00.05.05

jogcím: kezelői jog átadás

jogállás: kezelő

név: XXI.KER.TAN.VB.MŰVELŐDÉSÜGYI, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS SPORT OSZTÁLY

cím: 1751 BUDAPEST PF.: 85.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 304725/1/2007/07.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 13639/2000/00.05.05

törölő határozat: 304725/1/2007/07.05.22

jogcím: 1991. KKKIII. tv. 58. §

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent István tér 10

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 304725/1/2007/07.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 102759/2007.05.22.

jogcím: csere és adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: IBIZA-ÉPÍTŐ INGATLAN-KEZELÉSI, BÉRKÖZVEZETŐ ÉS FEJLESZTŐ KFT.

cím: 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 98

tul.hányad: 1/1 törölő határozat módosító határozat: 66844/4/2011/11.03.16

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számai Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/95632/2013

2013.03.07

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 5

Belterület 213002/38 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 10/14939 törölő határozat: 32223/1/2013/12.11.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 66844/4/2011/11.03.16

törölő határozat: 32223/1/2013/12.11.05

jogcím: vétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: KER-BÉR KFT.

cím: 1031 BUDAPEST III.KER. Lőpormalom utca 2.1/3.

7. tulajdoni hányad: 10/14939
bejegyző határozat, érkezési idő: 32223/1/2013/12.11.05

jogcím: szerződés felbontása

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: IBIZA-ÉPÍTŐ INGATLANFORGALMAZÓ ÉS FEJLESZTŐ KFT.

cím: 1173 BUDAPEST KVII.KER. Ómszékötő utca 2.

III.RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 162759/2/2007/07.05.

törölő határozat: 304725/1/2007/07.05.22

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: IBIZA-ÉPÍTŐ INGATLANFORGALMAZÓ ÉS FEJLESZTŐ KFT.

cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 38.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49413/2/2008/08.01.28
Keretbiztosítéki jelzálogjog 7 000 000 000 FT, azaz hétmilliárd FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT törzesszám: 38001056

cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49413/2/2008/08.01.28

Vételi jog

2013.01.25-ig.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT törzesszám: 38001056

cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 66844/4/2011/11.03.16

törölő határozat: 32223/1/2013/12.11.05

Haszonélvezeti jog

4 évig tartó (2013. február 22.).

utalás: II /6.

jogosult:

név: KER-BÉR KFT.

cím: 1031 BUDAPEST III.KER. Lőpormalom utca 2.1/3.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Szármű Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/95632/2013

2013.03.07

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 5

Belterület 213002/38 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 67514/5/2011/11.03.17

Elővásárlási jog

utalás: II /5.

jogosult:

név: LAKÓ-BÉR KFT.

cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Lőpormalom utca 2.1/3.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 90198/5/2011/11.03.23

Egyetlenleges keretbiztosítéki jelzálogjog 5 000 000 000 FT, azaz ötmilliárd FT erejéig.
terheli még a keretbiztosítéki jelzálogszerszűdésben megjelölt további ingatlanokat.

jogosult:

név: ELEPHANT EUROPE LTD.

cím : DRAKE CHAMBERS, TORTOLA, British Virgin Islands

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 90198/5/2011/11.03.23

Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról.

utalás: III/2.

jogosult:

név: ELEPHANT EUROPE LTD.

cím : DRAKE CHAMBERS, TORTOLA, British Virgin Islands

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 137943/2/2012/11.07.04

Egyéb építésügyi korlátozás , veszélyes állapot megsűntetése.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 137092/1/2012/11.10.25

Vezeték jog

17 m2 területre. 7103/296/2011.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap