


<b>BUDAPEST XXI. KERÜLET</b>		<b>CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA</b>
<b>ALPOLGÁRMESTER</b>		

### JAVASLAT

**a 205803, a 213002/38, valamint a 205806/1 helyrajzi számú ingatlanok cseréjére**

**Készítette:**                    **Szlávik Zoltán**  
stratégiai főmunkatárs

**Előterjesztő:**                **Orosz Ferenc**  
alpolgármester

**Az előterjesztés egyeztetve:**  
**Endrődy István CSEVAK Kft.**  
**dr. Polinszky Tibor főépítész**

**Az előterjesztést megtárgyalta:**  
Vagyon-felügyeleti Tanács  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

**dr. Szeles Gábor**  
*jegyző*

Budapest-Csepel Önkormányzata  
Képviselő-testülete  
2007. évi **019/1.** sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2007. 01. 23.

**Leadási idő:** 2007. 01. 18.

**Testületi ülés ideje:**  
2007. január 23.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Önkormányzat konkrét célkitűzései a Hollandi úton a Kis-Duna mentén a Képviselő-testület 592/2006(XII.19.) számú határozatával a Wellness Park programjának elfogadásával meghatározásra kerültek.

A program megvalósításához szükségünk van az IBIZA Kft. tulajdonában lévő 205806/1 Hrsz-ú ingatlanra, mely a Csepeli strand területéből lett leválasztva. A cég hasonló adottságú csereingatlan fejében hajlandó területét fejlesztésünk megvalósításához átadni. Csereingatlanként felajánlottuk a volt Napközis Tábor területét (Hrsz:205803, mely a 205803 és a 205804 hrsz-ú telkek jelenleg folyamatban lévő egyesítésével jön létre) és mivel ez a terület kisebb, mint a cserébe kapott, ezért további csereingatlanként felajánlottuk a 213002/38 Hrsz-ú volt Görgey iskola területét.

Az IBIZA Kft. a csereingatlanokat és az elcserélt területek nagyságának különbözőségéből adódó készpénzfizetési kötelezettséget elfogadta.

Fentiekből egyértelműen nyilvánvaló, hogy a két fél érdekei és a fejlesztések megvalósítási körülményei egymást mellőzhetetlenül feltételezik.

Ugyancsak fontos, hogy a tervezett fejlesztések megvalósításához csak az érintett ingatlanok használhatók fel, mégpedig oly módon, hogy azok értéke egymással megegyezzen. Ilyen módon biztosítható jogszerűen a fejlesztések megvalósítása és az érintett ingatlanok hasznosítása az Önkormányzat vagyonszerzése nélkül.

A 019 számú előterjesztés két módozatot mutat be a csereingatlanok tulajdonos változására.

A 019 számú előterjesztés elkészítése óta a témában a szakértői egyeztetések tovább folytatódtak. A szakértői egyeztetéseket figyelembe véve a következő megállapítások tehetők.

- Az önkormányzati ingatlanok pályáztatással történő hasznosítása az Önkormányzat szempontjából hátrányos, hiszen fejlesztési célját csak a 205806/1 Hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzésével tudja megvalósítani. Az ingatlancserével viszont mindkét fél kitűzött céljait megvalósíthatja.
- Az üzletrész cserével történő megoldás szerint Önkormányzatunk 100%-os tulajdonjogot szerezne az IBIZA Kft-ben. A Kft-vel kapcsolatos pénzügyi, működtetési feladatok és a későbbi esetleges megszüntetésével kapcsolatos tennivalók Önkormányzatunk számára plusz terheket jelentenek.

Ezek az észrevételek megalapozták egy kiegészítő előterjesztés és egy új határozati javaslat készítését.

Az ingatlanok érték különbözettel történő cseréje valósítja meg mindkét fél számára elérendő célokat. Az ügyletbe (a tulajdon viszonyok miatt) harmadik fél nem léphet be, az ingatlanok cseréje értéken történik az önkormányzatnál vagyonszerzés nem következik be.

Az ingatlancsere megállapodással birtokunkba kerül a kívánt fejlesztési terület, és a volt Görgey Iskola hasznosításra kerül, melynek jelenleg évente kb. 32 mFt-ba kerül az állagmegóvása, fűtése, őrzése.

Az ingatlancsere megállapodás alapja:

Önkormányzati rész

- 205803 hrsz-ú ingatlan
  - területe 13.767 m<sup>2</sup>
  - értéke 344.175.000,- Ft + 68.835.000 Ft (20% ÁFA)  
=413.010.000 Ft.
- 213002/38 hrsz-ú ingatlan
  - területe 14.939 m<sup>2</sup>
  - értéke 298.780.000,-Ft. + 59.756.000 Ft. (20%ÁFA)  
=358.536.000 Ft.

IBIZA Kft. rész

- 205806/1 hrsz-ú ingatlan
  - területe 15.760 m<sup>2</sup>
  - értéke 394.000.000Ft. + 78.800.000 Ft. (20%ÁFA)  
=472.800.000 Ft
- 298.746.000 Ft készpénz

Kérem Képviselő Társaimat a határozati javaslatok elfogadására.

Budapest. 2007. január. 17.

Orosz Ferenc  
alpolgármester

## **Határozati javaslat**

1.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata úgy dönt, hogy a tulajdonában lévő 205803 Hrsz-ú, 344.175.000 Ft + 68.835.000 Ft (20% ÁFA) értékű és a 213002/38 Hrsz-ú, 298.780.000 Ft + 59.756.000 Ft (20% ÁFA) értékű ingatlanokat elcseréli az IBIZA Kft. tulajdonában lévő 205806/1 Hrsz-ú, 394.000.000 Ft. (20%ÁFA) értékű ingatlannal, úgy, hogy a cserében szereplő ingatlanok értékének különbözetét bruttó 298.746.000 Ft-ot az Önkormányzat részére az IBIZA Kft. kézpénzben megfizeti.

A Képviselő-testület egyben felhatalmazza Tóth Mihály polgármestert, hogy az ingatlancserével kapcsolatos szerződést készíttesse el és írja alá.

Határidő:	elfogadásra:	azonnal
	végrehajtásra:	2007.02.09.
Felelős:	előkészítésért:	Szlávik Zoltán stratégiai főmunkatárs
	végrehajtásért:	Tóth Mihály polgármester

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2.) Budapest XXI. Kerület Önkormányzata kinyilvánítja, hogy az ingatlancsere kapcsán tulajdonába kerülő 205806/1 Hrsz-ú ingatlan a Képviselő-testület 592/2006 (XII.19.) Kt számú határozatával jóváhagyott WELLNES Park megépítéséhez szükséges, az Önkormányzat gazdasági tevékenységének célját szolgálja fejlesztési, továbbértékesítési lehetőséggel. A fejlesztéshez szükséges döntéseket előkészítés után a Képviselő-testület hozza meg.

Határidő:	elfogadásra:	azonnal
	végrehajtásra:	2007.12.31.
Felelős:	előkészítésért:	Szlávik Zoltán stratégiai főmunkatárs
	végrehajtásért:	Tóth Mihály polgármester

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

17-277/06

F/T-01/07

**Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal**  
**Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.**

# Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2007.01.05

**BUDAPEST XXI.KER.**  
**Belterület 205803 helyrajzi szám**

Szektor: 53  
Térképszelvény: 5439

Széljegy: 297925/ 2006.11.28  
Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA 1211 BUDAPEST XXI.KER.  
Szent Imre tér 10.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv  
ha m2 k.fill

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. ha m2	adatok kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	3557	0.00		

2. bejegyző határozat:  
Illetí a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 205805 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog

### II. rész

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 96620/1998/1996/VIII.05./  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐ ÉS HÉVIZEI RT.  
cím: 1130 BUDAPEST XIII.KER. NÉPFÜRDŐ utca 38.

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

**Tulajdoni lap vége**

17-277/06

F/T-01/07

<b>Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.</b>					
<b>Munkapéldány</b> <b>Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!</b> 2007.01.05					
<b>BUDAPEST XXI.KER.</b> <b>Belterület 205804 helyrajzi szám</b>			Szektor: 53 Térképszelvény: 5439		
1210 BUDAPEST XXI.KER. Hollandi út 205804 HRSZ.					
<b>I. rész</b>					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület		0	1.0210	0.00	
<b>II. rész</b>					
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 124046/1995/1995.06.26 jogcím: tulajdonba adás jogállás: tulajdonos név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10					
<b>III. rész</b>					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
<b>Tulajdoni lap vége</b>					

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

T-79639

a 205803 és 205804 helyrajzi számú földrészelemek egyesítéséről

Budapest, XXI. kerület

Egységes Országos Vetületi rendszer

Szelvényazonosító: 54.39  
Táblaszám: XXI/228. 275  
Méretarány: 1:1000

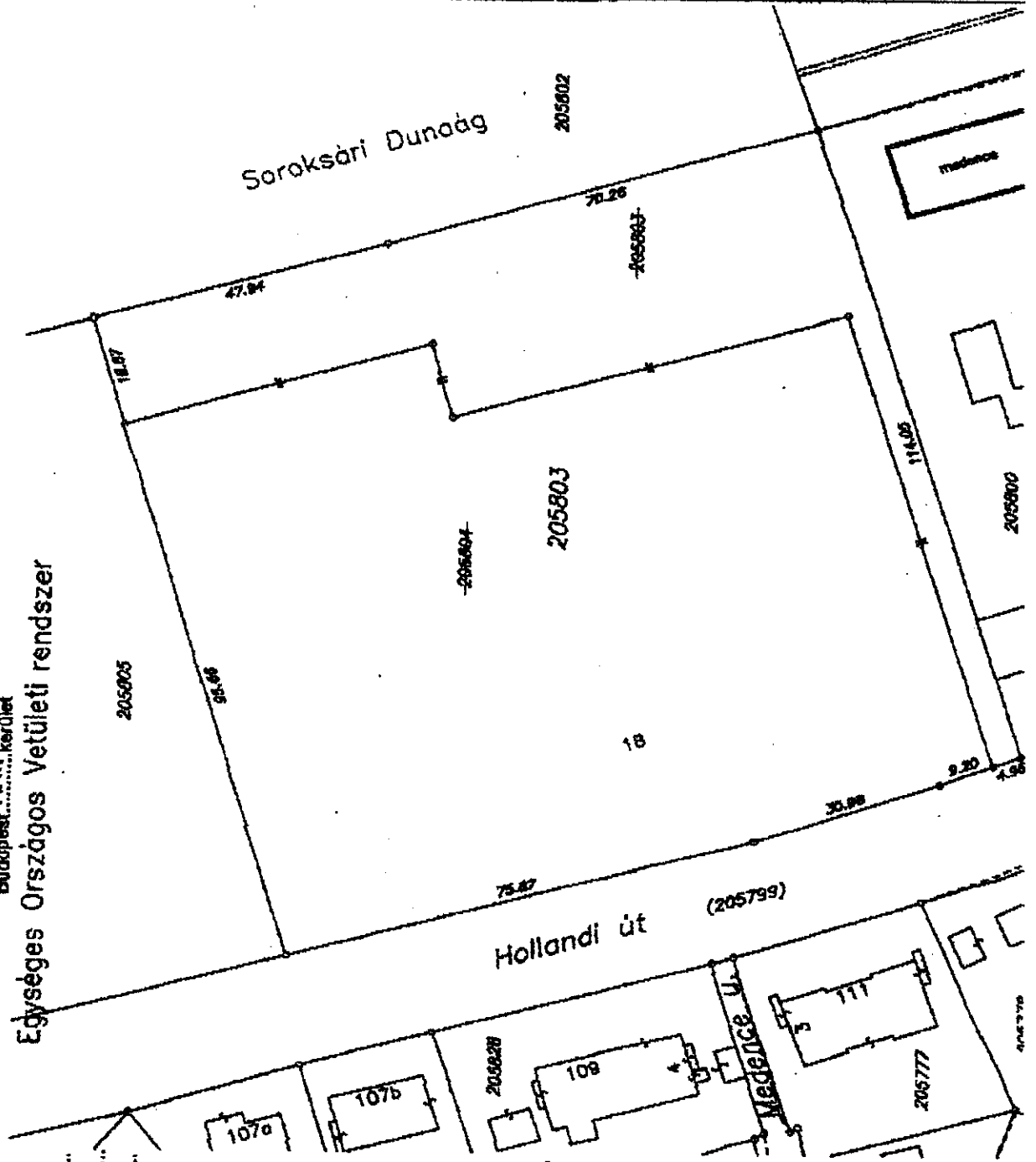
## JELENYVÉNY

megj. épület

megj. régi  
telephely

megj. felújított

A változás ábratartalmát megjelölték körrel  
(megjegyzés nélkül)



17-277/06

F/T-01/07

**Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal**  
**Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.**

**Munkapéldány**  
**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**  
 2007.01.05

**BUDAPEST XXI.KER.**  
**Belterület 213002/38 helyrajzi szám**

Szektor: 53  
 Térképszelvény: 5336

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv	
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill	
- Kivett általános iskola	0	1.4939	0.00			

**II. rész**

4. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 135349/1/2000/00.05.05  
 jogcím: 1991. XXXIII. tv. 58. par  
 jogállás: tulajdonos  
 név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

**III. rész**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

**Tulajdoni lap vége**



17-277/06

F/T-01/07

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

## Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2007.01.05

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 205806/1 helyrajzi szám

Szektor: 53

Térképszelvény: 5239

1213 BUDAPEST XXI.KER. Hollandi út 14.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1.5760	0.00	

### II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58750/2/2006/06.05.03

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: IBIZA-ÉPÍTŐ INGATLANFORGALMAZÓ ÉS FEJLESZTŐ KFT.

cím: 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 98.

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39856/1/2006/06.01.16

- a T-76020 ttszámú térrajz alapján a 205806 hrsz-ú ingatlanból kialakítva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 123449/1/2006/06.04.25

Jelzálogjog 386 000 000 FT, azaz háromszáznyolcvanhatmillió FT és járulékai erejéig.

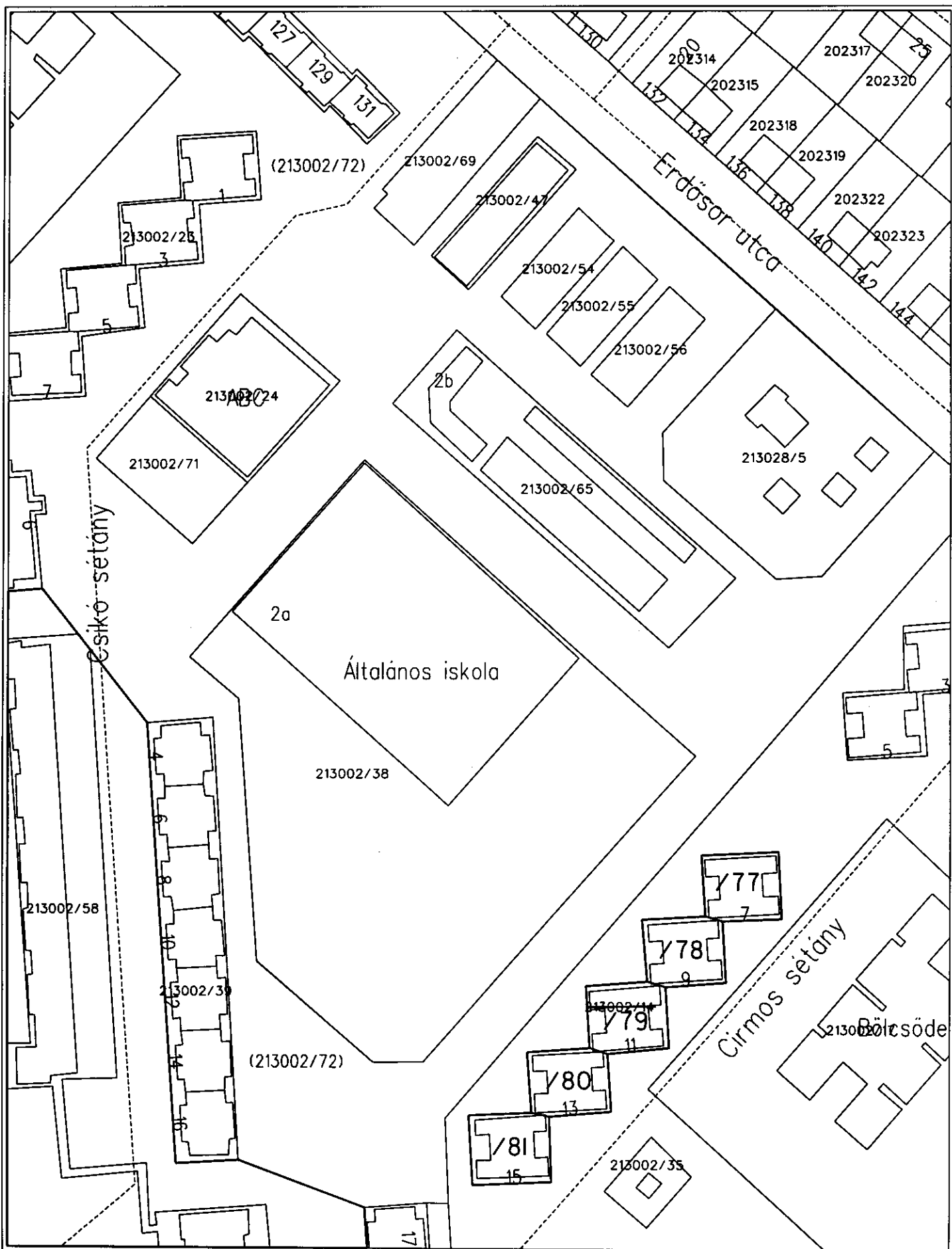
I. zálogjogi ranghely.

jogosult:

név: MKB BANK RT.

cím : 1056 BUDAPEST V.KER. Váci utca 38.

**Tulajdoni lap vége**



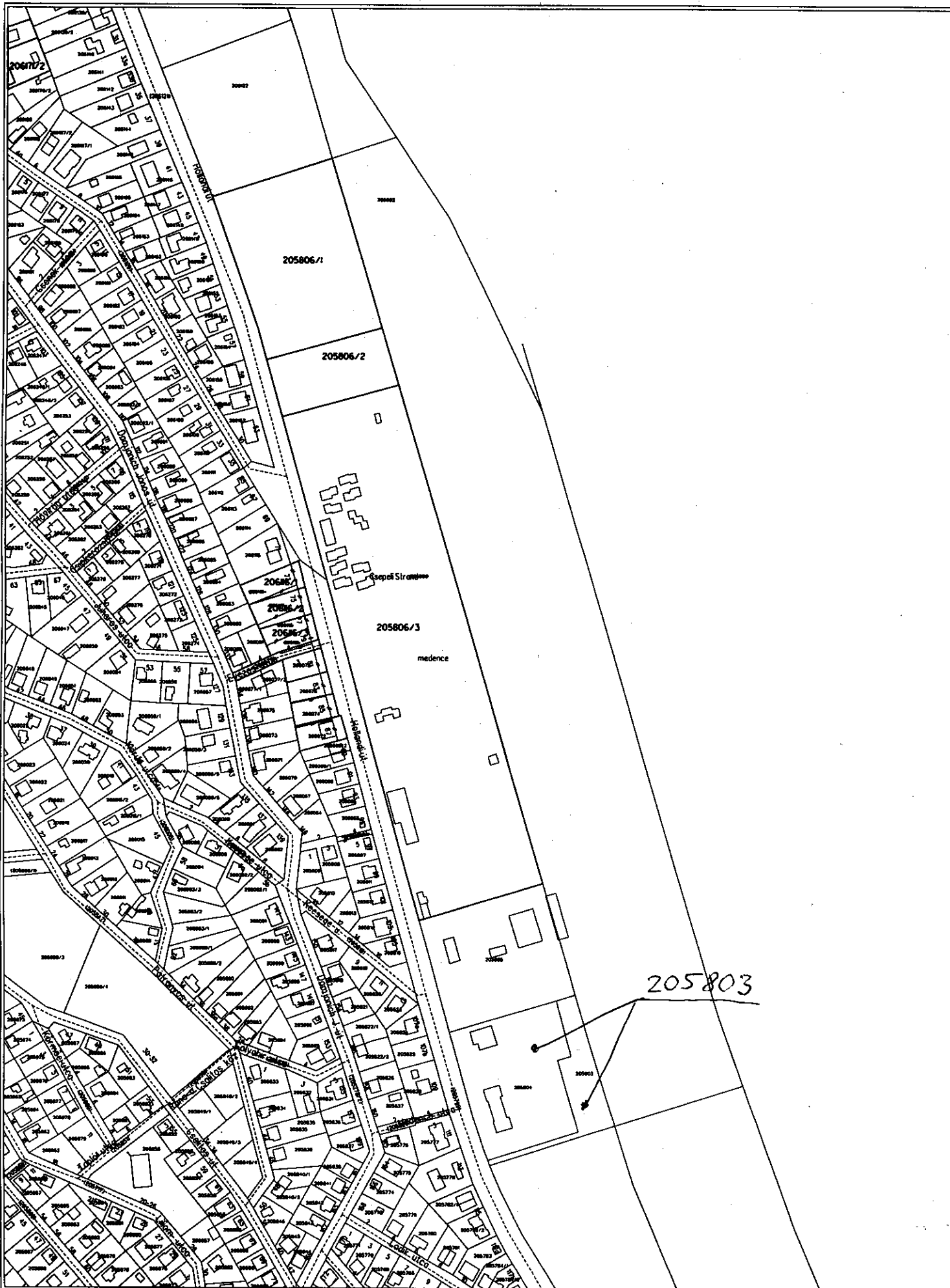
Készítette: **Beláza Zoltán**  
 Dátum: **2007. január 05.**  
 Lapméret: **A4 x 1 álló**  
 Megjegyzés:

**ALAP**

**1 : 1500**



**Rudas & Karlg**



Készítette: **Békési Zoltán**  
 Dátum: **2007. január 05.**  
 Lapméret: **A3 x 1 486**  
 Megjegyzés:

ALAP

1 : 3000

0 150 m

