BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER		

J A V A S L A T

a 209924 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlására

Készítette: **CSEVAK Kft.**

Előterjesztő: **Tóth Mihály**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve: **Tisztségviselőkkel**

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr.Szeles Gábor
Elfogadom ezt a dokumentumot
2007.03.06 16:05:25
+01'00'

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2007. évi **057.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2007. 03. 26.

Az előterjesztés leadva: **2007. március 6.**

Testületi ülés időpontja:
2007. március 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

A HUNGAROLADA Kft. levélben fordult Tóth Mihály polgármester úrhoz, hogy a 209924 hrsz-ú – tulajdonában álló 15.000 m^2 térmértékű – telekingatlanát a rajta lévő felépítményekkel elidegeníteni szándékozik, s kéri, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata nyilatkozzon kíván-e élni elővásárlási jogával.

Az ügy áttekinthetősége érdekében az alábbi előzményekről tájékoztatom a T. Képviselő Testületet.

A területen korábban a MERKUR Személygépkocsi Értékesítő Vállalat üzemelt, majd az Auto-Diszkont Kft., s végül 1994-ben a HUNGAROLADA Kft. szerzett tulajdonjogot 15.000 m^2-nek megfelelő tulajdoni hányadra.

A 209924 hrsz-ú telekingatlan teljes területe 30.483 m^2. Ebből 15.483 m^2 önkormányzati tulajdon, tehát az önkormányzattal a HUNGAROLADA Kft. közös tulajdonban van.
A 209924 hrsz-ú ingatlanon belül fekszik a 209925 hrsz-ú magántulajdonú 4 lakásos társasház a hozzá tartozó telekkel, amelynek közterületi kapcsolata nincs.
Az ingatlant érinti a majdani Kőrvasút sor menti körút kialakítása, amely a déli oldalon 7.589 m^2-rel csonkítja az eredeti területet.
A területre vonatkozó szabályozási terv ezt figyelembe veszi, s ez a majdan kisajátítandó terület kizárólag a HUNGAROLADA által jelenleg használt területet és az azon fekvő műtárgyakat érinti.

A HUNGAROLADA Kft. tulajdonosai a tulajdonukat értékesíteni kívánják immár évek óta.
Ehhez azonban arra van szükség, hogy a tuladoni hányaduknak megfelelő telek kialakuljon és megosztára kerüljön.
Erre vonatkozóan több megoldási javaslat született. Volt amelyet a magántulajdonú 209925 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai csak jelentős kártalanítás esetén (120 millió Ft igény) fogadták volna el, volt amelynél a Közlekedési Felügyelet a telekalakításhoz nem járult hozzá.
Végül kialakult egy olyan megoldás, amely az érintettek érdekét nem sérti. (Lásd: mellékelt térrajz)
Ezen idő alatt a HUNGAROLADA több potenciális vevője visszalépett a rendezetlen viszonyok miatt, az eddig türelmes tulajdonos az önkhibáján kívül kialakult helyezet miatt kára megtérítésének kezdeményezését fontolgatja.

Legutóbbi Polgármester Úrhoz intézett felhívásában a cég tájékoztatott arról, hogy az Euroleasing Rt. tett 280.000.000.-Ft + ÁFA vételi ajánlatot a kialakítás alatt álló önálló ingatlanra (Lásd: mellékelt levelél), s mivel a megosztás még nem történt meg az Önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik.
Az elővásárlási jog gyakorlását nem javasolom, mert a területen jelentős értékkel bíró ipari, szolgáltatási tervékenység ellátására alkalmas épület és egyéb építmény, műtárgy van.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az elővásárlási jogról történő lemondást határozatával erősítse meg.

Budapest, 2007. március 5.

Tóth Mihály
polgármester

Határozati javaslat:

1. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a HUNGAROLADA Kft. tulajdonában álló 209924 hrsz-ú 15.000 m2 térmértékű ingatlanrész tekintetében elővásárlási jogával nem él.

   Felelős: Tóth Mihály
   polgármester

   Határidő:
   - elfogadásra: azonnal
   - végrehajtásra: azonnal

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű szavazata szükséges.

2. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a HUNGAROLADA Kft. tulajdonában álló 209924 hrsz-ú 15.000 m2 térmértékű ingatlanrész tekintetében elővásárlási jogával él.

   Felelős: Tóth Mihály
   polgármester

   Határidő:
   - elfogadásra: azonnal
   - végrehajtásra: azonnal

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű szavazata szükséges.

T-79136

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a **209924** helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Budapest **XXI**.kerület

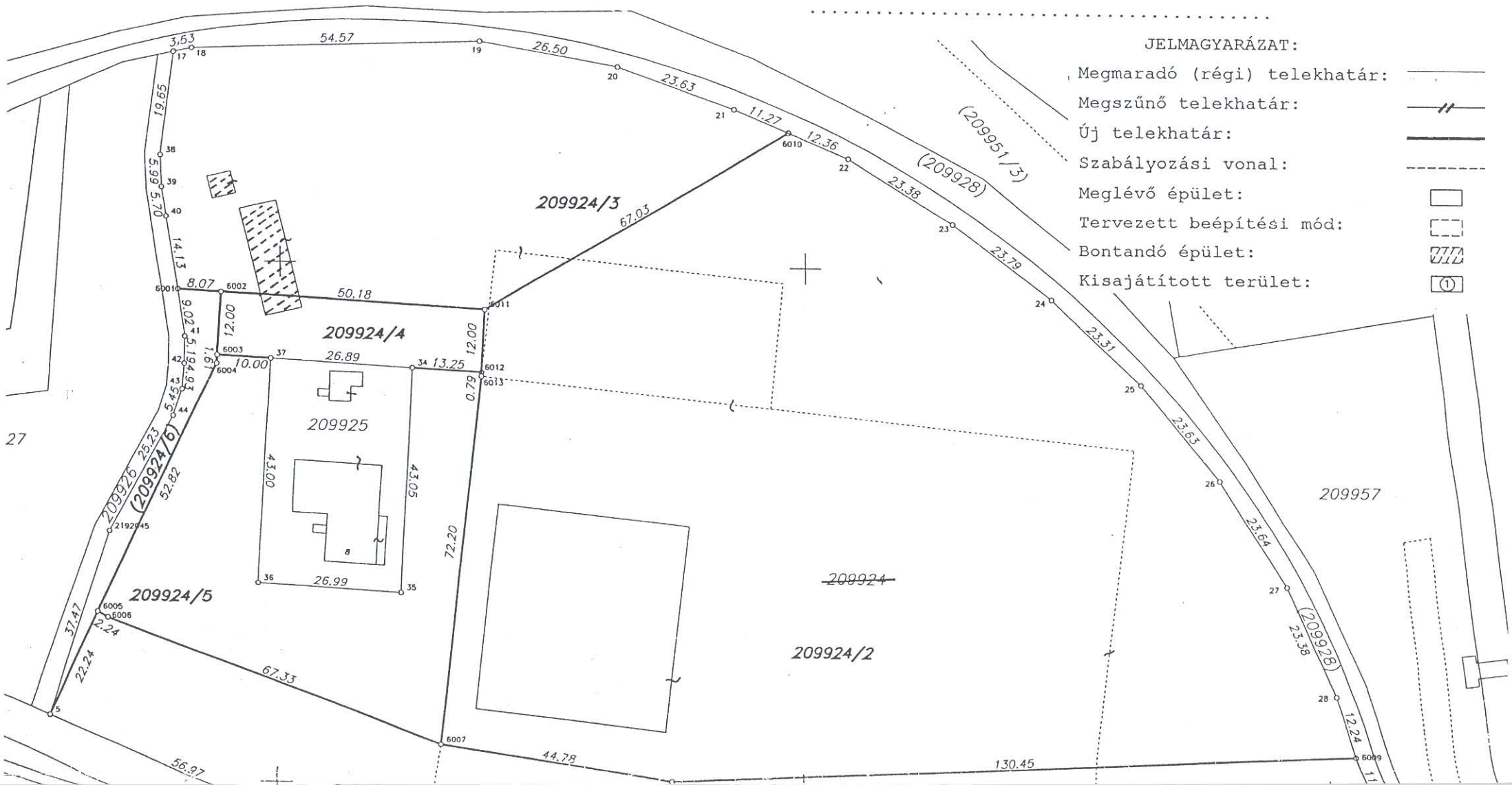
Szelvényszám: 46.37, **65-413-441**(EOV)
Tömbszám: **920**
Méretarány: **1:1000**

A változás akaratunknak megfelelően történt:
(tulajdonosok aláírása)

.....
.....
.....

JELMAGYARÁZAT:

- Megmaradó (régi) telekhatár:
- Megszűnő telekhatár:
- Új telekhatár:
- Szabályozási vonal:
- Meglévő épület:
- Tervezett beépítési mód:
- Bontandó épület:
- Kisajátított terület: ①



T E R Ü L E T K I M U T A T Á S

I.Változás előtt			II.Változás						III.		IV. Változás után						
Hrsz.	terület		El-, hozzáeső terület helyrajzi száma és jele	elesik		hozzájön			I.+II.		Hrsz.	Alrészlet		terület		AK	jegyzet
	ha	m²		ha	m²	ha	m²		ha	m²		jel	művelési ág	ha	m²		
209924	3	0483	megosztva :/1-:/6 hrsz-kre						3	0483	(209924/1)	-	kivett, út	-	7589	-	
											209924/2	-	kivett, üzem+ud	1	5000	-	
											209924/3	-	kivett, beépítetlen	-	4447	-	
											209924/4	-	kivett, sh. út	-	0602	-	
											209924/5	-	kivett, beépítetlen	-	2525	-	
Összesen:	3	0483							3	0483	(209924/6)	-	kivett, út	-	0320	-	
											Összesen			3	0483	-	

FELJEGYZÉSEK:

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi

a ..... számú vázrajz(ok) átvezetése.

E vázrajz érvényteleníti

a T-77143 ..... szám alatt záradékolt vázrajzot.

Munkaszám: 6-1/2006

Dátum: 2006.május

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2.Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

.....

készítő (Kőszegi József)

Ing.r.sz.:1516/1997, Magyar Mérnöki Kamara:01-10057

FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított 1 évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Budapest, 2006 AUG.29...

.....

záradékoló

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FÖLDHIVATALA Budapest Budapesti 1. sz. Mű. Kerületi Földmérési Osztály 5.

Budapest Fővárosi Önkormányzat Budapest I. Pelbárt u. 2. Főmérnök

A változási vázrajz megfelel a többször módosított 61/2002 (III.26.) Kt. rendelet mellékletében szereplő szabályozási terv

2006 -09- 27 dr. POLINSZKY TIBOR

A készítő cég:
MÉR-NE Bt.
1221 Bp, Kiránduló 65.
Tel.: 23/367-247

Lapszám:1.
Lapok száma összesen: 1.

hungaroLADA
H-1752 Budapest Pf. 114. H-1215. Budapest, Védgát u. 5-7. Telefon: 425-0386 Fax: 277-7154

T. Ovon F. FONTOS! 02.01.

Budapest – Csepel Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Budapest, 2007. január 29.
Hiv.sz.: 27/07/VGy

Tóth Mihály úr
polgármester részére

Tárgy: a 209924 hrsz.-ú ingatlan tuladonosi helyzete

Budapest
Szent Imre tér 10.
1211

T. Dr Fürjes Sándor úr Endrényi úr
Valóban lépni kellene! 02.01

Tisztelt Polgármester Úr!

A HungaroLADA kft 1994-ben tulajdonosa lett a tárgyi ingatlan 1,5 ha-nyi földterületének és az azon elhelyezkedő felépítményeknek. Miután 2005 év végén -cégünk tulajdonosának jóváhagyásával- az ingatlan értékesítéséről döntöttünk, és emiatt hivatalos értékbecslést rendeltünk, a kézhez vett tulajdoni lapból tudtuk meg, hogy ingatlanunk „osztatlan közös tulajdonként" van nyilván tartava – az Önkormányzat mulasztásának következtében.

Ezt az önhibánkon kívül bekövetkezett problémát –mellékelt- 2005. nov. 15.-i keltű levelünkben az Önkormányzatnak jeleztük. Mivel választ nem kaptunk, így társaságunk ügyvédje hívta fel az Önök figyelmét levélben (szintén csatolva) a helyzet mielőbbi megoldásának szükségességére. Némi idő elteltével jegyző úr aláírásával (ld. mellékelt levél) némi bíztatást kaptunk, majd határozatot is, no meg annak visszavonását. Eközben két komoly, potenciális vevőnk vissza lépett - a tulajdonlapilag nem egyértelmű helyzet miatt- számszerűsíthető kárt okozva társaságunknak.

Jelenlegi, még kitartó vevőnk – a mellékelt szándéknyilatkozat szerint – kész az ingatlant az általunk kért kondíciókkal (nem csak anyagilag, hanem az időben fontos, bizonyos irodai területek visszabérlésére vonatkozóan) megvásárolni, de egyidejűleg elvárva a „hivatalosan" nem egyértelmű tulajdonosi szerkezet rendezését.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mivel az adott, önhibánkon kívül létező –számunkra már idáig is igen hátrányos, jogsértő – helyzetet az Önkormányzat több mint egy éve nem oldotta meg, így nyomatékosan kérem Önt, hogy legalább az adás-vétel tárgyát aktuálisan megnehezítő (csak mulasztásuk következtében jogilag járó) elővételi jogról az Önkormányzat nevében, rövid időn belül, hivatalosan lemondani szíveskedjen.

Amennyiben ez nem történik meg –és jogos ingatlanunkat újabb anyagi károkat szenvedve nem tudjuk értékesíteni – úgy kénytelenek leszünk megtenni az Önkormányzattal szemben a szükséges (de nem kívánt) jogi lépéseket.

Mielőbbi kedvező válaszát várva

Tisztelettel

Horányi Ervin
ügyvezető

Iktatószám
1/885/1/2007/107
Dátum
2007 FEBR 06.
Melléklet
4 db levél
Szervezeti egység
FFF O.
Archív szám
13409
Csevak Kft.

HungaroLADA Kft.
1215 Budapest, Védgát u. 5-7.

Horányi Ervin úr
Ügyvezető részére

Tárgy: Ingatlanvételi szándéknyilatkozat

Tisztelt Igazgató Úr!

A sajtóban megjelent hirdetésükre, illetve telefonbeszélgetésünkre való hivatkozással cégünk az Euroleasing Rt. (1022 Budapest, Bimbó út 56.) hivatalosan bejelenti vételi szándékát az Önök cégének tulajdonát képező ingatlanra (1215 Budapest, Védgát u. 5-7. hrsz. 209924).

Nevezett ingatlan vételére cégünk nettó 280.000.000 Ft. (azaz kettőszáznyolcvan-millió forint) értékben tesz vételi ajánlatot. (Bruttó 336.000.000.Ft)

Cégünk kész az Önök egyetértése esetén az adásvételi szerződés elkészítésére, illetve annak rövid időn belül történő aláírására.

Cégünk kötelezettséget vállal arra, hogy a vételi ár teljes bruttó összegét a szerződés aláírását követő 5 napon belül a HungaroLADA szerződésben rögzített banki számlájára átutalja.

Cégünk – az Önök szóbeli kérésére – egyben kifejezi azon szándékát is, hogy kész az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a HungaroLADA Kft-vel határozott idejű bérleti szerződést kötni az Önök tevékenységéhez szükséges helyiségek további korlátlan használatára.

Amennyiben fenti ingatlanvételi szándéknyilatkozatunk a HungaroLADA Kft. számára elfogadható, úgy kérjük mielőbbi visszajelzésüket.

Válaszukat várva

Tisztelettel

Rutai István
igazgató