



1000091116410

ikt. szám: FPH058 /2131 - 2 /2018

tárgy: Javaslat a Bp. XII. ker. 10874 hrsz-ú ingatlan Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, földhasználattal terhelt részén megvalósítandó tornacsarnok beruházás feltételeit szabályozó megállapodás megkötésére

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály

- egyeztetésre megküldve:
 - a Fővárosi Közgyűlés állandó bizottságai és a Tanácsnok részére

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a Fővárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, belterület 10874 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1121 Budapest, Budakeszi út 48. szám alatt található "kivett iskola, udvar" megnevezésű 3 ha 7639 m² területű Ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlanra az Önkormányzat és a Világi Zsidó Iskola Alapítvány (a továbbiakban: **Alapítvány**) között 1993. november 11-én, majd pedig a jelenleg érvényben és hatályban lévő 2006. március 1-jén kötött megállapodás (a továbbiakban: **Földhasználati szerződés**) alapján az Alapítvány javára földhasználati jog van bejegyezve 2 ha 2700 m² területre az ingatlan-nyilvántartásba, mely földhasználat kiterjed az Alapítvány kizárólagos tulajdonában álló 10874/0/A hrsz-ú, 2330 m² területű kivett iskola megnevezésű, valamint a 10874/0/B hrsz-ú, 797 m² területű kivett tornaterem megnevezésű felépítményekre is. Az ingatlanokban a Lauder Javne Zsidó Közösségi Óvoda, Általános Iskola, Középiskola és Zenei Alapfokú Művészeti Iskola (továbbiakban: **Lauder Javne Iskola**) működik. (1.sz. mellékletben: tulajdoni lapok, 2. sz. mellékletben: Földhasználati szerződés)

Az Ingatlan földhasználati joggal nem érintett részén az állami fenntartásban lévő Fővárosi Sztéhló Gábor Gyermekotthon és Fogymegőködőket Befogadó Otthon egyik telephelye működik. Az egyes szakosított szociális és gyermekvédelmi szakellátási intézmények állami átvételéről és egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CXCV. törvény 2. § (1) bekezdése szerint 2013. január 1-jével a hivatkozott törvény erejénél fogva az államra szállt át a települési önkormányzat tulajdonában lévő, átvett feladatot ellátó szociális, gyermekvédelmi intézmény, az ezekkel kapcsolatos fenntartói jog és kötelezettség, továbbá az intézményekkel kapcsolatos valamennyi vagyon és vagyoni értékű jog. Az Ingatlan gyermekotthoni feladatellátást szolgáló részének tulajdonjoga így a törvény erejénél fogva a Magyar Államra szállt át. Ennek alapján az Ingatlan jelenleg

ingatlan-nyilvántartáson kívül, azonban elismerten a Magyar Állam és önkormányzatunk osztatlan közös tulajdonában áll.

A Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam közös szándéka telekalakítással rendezni az Ingatlan tulajdonjogi viszonyait oly módon, hogy a Sztéhló Gábor Gyermekotthonnak helyet adó ingatlanrész önálló ingatlanként lesz nyilvántartva, melynek tulajdonosa a Magyar Állam lesz, vagyonkezelője a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság (SZGYF), míg a Lauder Javne Iskolának helyet adó ingatlanrész szintén önálló ingatlanként lesz nyilvántartva és a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdona marad, a rajta fennálló földhasználati joggal terhelten.

A Magyar Testgyakorlók Köre (a továbbiakban: MTK) 2017. évben kérelemmel fordult a Fővárosi Önkormányzathoz, mely szerint az MTK az Alapítvánnyal együttműködve sportcélú beruházást kíván megvalósítani az Ingatlan földhasználattal érintett fővárosi tulajdonú részén (**3. sz. melléklet**). A beruházás keretében egy multifunkcionális tornacsarnok - Estée Lauder Többfunkciós Közösségi Tér – építését tervezik (a továbbiakban: **Beruházás**), melynek megvalósításához az MTK a társasági és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 22/C. §-a szerinti látvány-csapatsport támogatást kíván igénybe venni. Az MTK a 2017/2018-as TAO látvány-csapatsport támogatási időszakra vonatkozóan sportfejlesztési programot nyújtott be a Magyar Kézilabda Szövetséghez (a továbbiakban: **MKSZ**) 2017. május 3-án. Az MKSZ hiánypótlásban kérte a tervezési-projekttel érintett ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozatát. Az MTK kérelmére a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága 2018. január 30-án meghozott 257/2018.(01.30.) sz. határozatával előzetes elvi tulajdonosi hozzájárulását adta (a továbbiakban: **Tulajdonosi Hozzájárulás**) az MTK és az Alapítvány együttműködésében tervezett multifunkcionális tornacsarnok megvalósításához (**4.sz. melléklet**). A 2018. február 28. napján kiadott Tulajdonosi Hozzájárulás alapján az Ingatlannak az Alapítvány földhasználati jogával érintett 2 ha 2700 m² területű részén (a kialakuló 10874/1 hrsz-ú ingatlanon) a Tulajdonosi Hozzájárulás elválaszthatatlan részét képező mellékletként csatolt műszaki dokumentáció szerint, együttműködve az Alapítvánnyal az MTK a Tao tv. 22/C. § szerinti látványcsapatsport támogatás igénybevételével multifunkcionális tornacsarnokot valósíthat meg a Tulajdonosi Hozzájárulásban rögzített feltételek és kikötések mellett.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat jegyzője, mint I. fokú általános építésügyi hatóság 201700057922 ügyiratszámú (ÉTD R azonosítójú) határozatával az Ingatlanon a „meglévő tornaterem épület átalakítására, bővítésére” és a hozzá tartozó 1000/13kg/személy teherbírású, 8,95 m emelőmagasságú, 1,00 m/s sebességű, 4 megállású, A oldalon (1,2,3,4) C oldalon (4) kiszálló hellyel, le-fel gyűjtő vezérlésű, mindenki által vezethető, személyfelvonó létesítésére, támfal építésére az építési engedélyt (továbbiakban: **Építési Engedély**) megadta. (**5.sz. melléklet**) Az Építési Engedély 2017. január 19. napján jogerőre emelkedett; jogerőssé válásától számított 3 évig hatályos.

Az MTK a multifunkcionális tornacsarnokot az Építési Engedélyben meghatározott tartalommal kívánja megvalósítani, azzal, hogy amennyiben a költségkeret azt indokolja, a műszaki tartalmat az MTK csökkenteni kívánja és ez alapján kérni fogja az Építési Engedély módosítását.

A Tulajdonosi Hozzájárulás 3. pontja előírja a beruházás eredményeként létrejövő felépítmény tulajdoni és használati viszonyainak rendezéséről szóló megállapodás megkötését, a 4. pontja értelmében a Tulajdonosi Hozzájárulás kivitelezési munkák megkezdésére nem jogosít, az MTK a kivitelezés megkezdését megelőzően köteles kezdeményezni a Beruházás megvalósításának részletes feltételeire vonatkozó beruházási megállapodás megkötését, amely nélkül a munkálatok nem kezdhetők meg. A Tulajdonosi hozzájárulás 5. pontja szerint a Beruházásról megkötendő megállapodás érvényességének további feltétele a Gyermekotthon feladatellátását szolgáló ingatlanrész tulajdonosának – a Magyar Államnak- a Beruházás megvalósításához adott hozzájáruló nyilatkozata. A Tulajdonosi Hozzájárulás 6. pontja szerint a Beruházásról szóló megállapodás megkötésének további feltétele olyan kerületi építési szabályozási környezet fennállása, amely lehetővé teszi az Ingatlan megosztását és a Beruházás megvalósítását az érintett, kialakuló önálló ingatlanon, emellett az új szabályozásnak megfelelő, az illetékes kormányhivatal által jóváhagyott telekalakítási dokumentáció és kérelem illetékes földhivatalba történő benyújtása.

A Tulajdonosi Hozzájárulás 6. pontjában foglalt feltétel az Ingatlant is érintő terület építési paramétereire vonatkozó, a telekalakítás megvalósítását lehetővé tevő kerületi építési szabályozási terv (az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II.28.) önkormányzati rendelet) elfogadásával teljesült. A telekalakítási eljárás tekintetében a T-88918M trsz. számú, a (10861), 10874 és (10893/7) hrsz-ú telekcsoport határrendezéséről és megosztásáról szóló vázrajz 2018. május 18-án záradékolásra került, a telekalakítási engedélyezési eljárás folyamatban van, melynek eredményeként az Ingatlan a fentiekben már ismertetett módon két külön helyrajzi számon lesz nyilvántartva. **(6.sz. melléklet)**

Az MKSZ a támogatás megítéléséhez kérte az MTK-tól, hogy nyújtsa be az ingatlan tulajdonosával a Tulajdonosi Hozzájárulás 3. pontjában előírt, a Beruházás eredményeként létrejövő felépítmény tulajdoni és használati viszonyainak feltételeire vonatkozó megállapodást, melynek elfogadása jelen előterjesztés célja. A Fővárosi Önkormányzat, az Alapítvány és az MTK, annak érdekében, hogy a támogatás igénybevételével a kialakuló 10874/1 hrsz-ú ingatlanon multifunkcionális tornacsarnokot épülhessen és a telekalakítás lefolytatását követően a megvalósításra kerülő Beruházás eredményének (felépítmény) tulajdonjogi helyzetét és használati viszonyait, valamint a Tulajdonosi Hozzájárulás 4. pontjának is megfelelően a Beruházás megvalósításának feltételeit is megfelelően szabályozzák a következő tartalommal kívánnak megállapodni: **(7.sz. melléklet)**

A megállapodás megkötésének időpontjában fennálló tulajdoni helyzetre tekintettel, azaz a Magyar Állammal jogszabály erejénél fogva kialakult ingatlan-nyilvántartáson kívüli, ugyanakkor elismerten osztatlan közös tulajdoni viszonyra tekintettel a Tulajdonosi Hozzájárulásban foglaltakhoz képest rögzítésre kerülne, hogy a megállapodás tárgyát és célját képező Beruházás vonatkozásában az MTK mindaddig nem kezdheti meg a kivitelezést, amíg a telekalakítási eljárás le nem zárul és a kialakuló 10874/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzati 1/1 arányú tulajdona átvezetésre nem került az ingatlan-nyilvántartásban, illetve ennek hiányában, amíg a Magyar Állam külön nyilatkozatba foglaltan a Beruházáshoz hozzá nem járul. A folyamatban lévő telekalakításra tekintettel, azaz, hogy a Magyar Állam tulajdonrésze önálló ingatlanként kerülne kialakításra, és ezen Beruházás az állami ingatlanrészt semmilyen módon nem érinti, a Magyar Állam hozzájárulása tehát nem a megállapodás érvényességének feltétele lenne, hanem a kivitelezés (Beruházás) megkezdésének, de csak mindaddig, amíg ezen telekalakítás és rendezetlen tulajdoni helyzet az ingatlanügyi

hatóságnál nem kerül átvezetésre. Ezzel álláspontunk szerint a Tulajdonosi Hozzájárulás 5. pontja ugyan szigorúbb feltétellel teljesül, és beszerzése az MTK önálló feladatává válik. Az MTK a Beruházás megkezdésének tervezett időpontjáról azt megelőzően 2 hónappal, majd a munkaterület átadásának konkrét időpontjáról értesítést köteles küldeni, hogy annak körülményei, az ingatlan állapota megfelelően dokumentálásra kerülhessen jegyzőkönyvben rögzítve. Az MTK bármely szerződésben vagy vonatkozó jogszabályokban foglalt kötelezettségszegése esetén a Fővárosi Önkormányzatot megilleti a megállapodástól történőrendkívüli felmondás, illetve elállás joga, ez esetben az MTK-t az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége terheli. A megállapodás megszűnése vagy a kötelezettségek megszegése esetén az MTK teljeskörű felelősséget vállal az Önkormányzatnál esetlegesen felmerülő, vagy rá háruló bármilyen kötelezettség - ideértve az anyagi kötelezettségeket is - teljesítéséért.

A megállapodásban a Fővárosi Önkormányzat kárfelelőssége kizárásra kerül, mely szerint sem a Beruházás megvalósítása, sem annak bármely okból történő meg nem valósulása esetén az MTK semmilyen pénzügyi ellenérték, vagy költség igény követeléssel nem élhet, a Fővárosi Önkormányzat semminemű (ÁFA, adó, illeték, költség, stb.) fizetési kötelezettséget nem vállal. Az MTK továbbá a Beruházásra kapott anyagi támogatással kapcsolatos kötelezettségek teljesítését - ideértve különösen a Tao törvényből fakadó kötelezettségeit – önállóan, teljes körű felelősséggel vállalja, az Önkormányzatot nem terheli semmilyen felelősség, kötelezettség ezzel kapcsolatban.

A megállapodásban továbbá az is rögzítésre kerül, hogy amennyiben a telekalakítási eljárás eredményeképpen az Ingatlan földhasználattal terhelt része 2019. december 31. napjáig nem kerül a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonába, avagy az MTK addigra sem rendelkezik a Beruházás megkezdéséhez szükséges Magyar Állam által külön nyilatkozatba foglalt jóváhagyással, akkor a jelen előterjesztéssel jóváhagyásra kerülő megállapodás minden további nélkül automatikusan, a Fővárosi Önkormányzat számára hátrányos következmények nélkül megszűnik.

A Beruházás eredménye, azaz a multifunkcionális tornacsarnok, mint felépítmény a MTK kizárólagos tulajdonába kerülne, a megállapodás az ingatlanon közös tulajdon keletkezését kizárja, a felépítményt az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként a használatbavételi engedély kiadását követően ki kell alakítani, jogi szabályozására pedig földhasználati szerződés kerülne megkötésre A Tao tv. 22/C § (6) a) pontjában foglaltak alapján – a kizárólagos tulajdonba kerülő, önálló ingatlanként kialakuló felépítményre (várhatóan 10874/1/C hrsz-ú multifunkcionális tornacsarnokra) a Magyar Állam javára, az igénybe vett adókedvezmény mértékéig jelzálogjog kerülne bejegyzésre a Beruházás üzembe helyezését követő 30 napon belül, tehát a jelzálogjog a Fővárosi Önkormányzat földtulajdonát nem terhelné.

Az MTK javára a Ptk. 5:145. §-a alapján a beruházással megvalósuló felépítmény vonatkozásában a használatbavételi engedélyt követően az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben földhasználati jog kerülne biztosításra, az Alapítvány földhasználati joga „terhére”, az Alapítvánnyal fennálló Földhasználati szerződés megfelelő módosítása mellett. Amennyiben az MTK vonatkozásában a földhasználati jogot alapító szerződés megkötésekor majd fennállnak annak jogszabályban meghatározott feltételei, ingyenes földhasználati jog alapításra kerülne sor, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (továbbiakban: **Nvtv.**) 11. § (13) bekezdésére, és a Magyarország helyi önkormányzatairól

szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (a továbbiakban: Möt.) fővárosi szintű sport és szabadidősport közfeladatot meghatározó 23. § (4) bekezdésének 8. pontjában, a sportról szóló 2004. évi I. törvény 49. § c.), h.), i.) pontjaiban, az 54. §-ban, valamint az 55. § (2) bek. és (3) bek. a.) pontjaiban foglalt állami és önkormányzati feladatokra. Az MTK a TAO törvényben foglaltak szerint kötelezettséget vállal a Beruházás üzembe helyezését követő legalább 15 évben a multifunkcionális tornacsarnok sportcélú hasznosítására, valamint a Beruházás üzembe helyezését követő legalább 15 évben az adókedvezmény alapjául szolgáló beruházás révén üzembe helyezett sportcélú ingatlan iskolai és diák-, főiskolai-egyetemi sportesemények, szabadidősport események és más, közösségi célú (különösen: kulturális, turisztikai) események lebonyolítása céljából naponta a sportcélú ingatlan üzemidejének legalább 20%-ában és évente legalább 10 nap ingyenes vagy kedvezményes árú hasznosítására.

Kérem a tisztelt Fővárosi Közgyűlést az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) Főv. Kgy. rendelet 45. § (1) bekezdésében foglalt hatáskörében eljárva jóváhagyja és megkötöti a Világi Zsidó Iskola Alapítvánnyal, mint földhasználati jog jogosultjával, valamint a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest, mint ráépítővel a Budapest XII. kerület 10874 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII., Budakeszi út 48. szám alatti ingatlanra tervezett, a társasági és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 22/C. § alapján megvalósítandó beruházás egyes kérdéseiről szóló, az előterjesztés 7. számú mellékletét képező megállapodást.

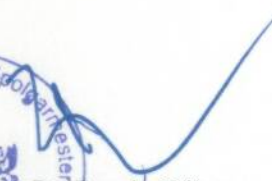
Felkéri a főpolgármestert a jelen előterjesztés 7. számú mellékletét képező megállapodás aláírására.

határidő: 90 nap

felelős: Főpolgármester

Határozathozatal módja: minősített szavazattöbbség

Budapest, 2018. szeptember „ 18 ”


Dr. Bagdy Gábor
1. főpolgármester-helyettes

Láttam:


Sáradi Kálmánné dr.
főjegyző 2018. SZEPTEMBER 18.

melléletek:

1. Tulajdoni lap
2. Földhasználati szerződés
3. MTK kérelem
4. Előzetes elvi tulajdonosi hozzájárulás
5. Építési engedély és tervdokumentáció kivonata
6. T-88918M trsz. számú változási vázrajz és területkimutató
7. Megállapodás - tervezet


Megyesné dr. Hermann Judit
aljegyző


dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető


6 / 6 oldal