



1000103874873

ikt. szám: FPH058 /426 - 11 /2021

tárgy: Javaslat a Moszkva sétány által érintett, TAO sporttámogatási célú Budapest XIII., 25666/3 hrsz-ú ingatlan telekalakítással vegyes tulajdonjogi rendezésére, a Budapest XIII., 26648/1 hrsz-ú, ELMŰ alállomás céljára szükséges ingatlan cseréjével

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

A FINA 2017. évi Úszó-, Vízilabda-, Műugró-, Műúszó-, és Nyíltvízi Világbajnoksághoz kapcsolódóan a Fővárosi Önkormányzat beruházásában 2017. évben gyalogos sétány és kerékpárút épült ki az Árpád híd és a Dráva utca közötti szakaszon (Moszkva sétány), amelynek célja és funkciója a Belváros, valamint a Dagály Sportaréna közti közvetlen gyalogos és kerékpáros kapcsolat kialakítása volt. A Moszkva sétányon 1150 m hosszú, 7 m széles elválasztott gyalogos- és kerékpárút, valamint több, mint 6000 m² díszburkolat épült meg, ezen kívül 75 db egyedi tervezésű pad és 9 db egyedi tervezésű napozópad, 40 db kerékpártároló, és több, mint 60 db „okos” oszloppá is alakítható új, LED lámpatesttel ellátott közvilágítási oszlop került elhelyezésre. A sétány és a kerékpárút egyes részei az Elmű Zrt, valamint a Magyar Kajak-Kenu Szövetség közös tulajdonában álló Budapest XIII., 25666/3 hrsz-ú ingatlanon épültek meg, az Elmű Zrt. és az MKKSZ tulajdonosi hozzájárulásával és azon tartalmú nyilatkozatával, hogy felek az ingatlan igénybevétele kapcsán szükséges jogi rendezést a későbbiekben elvégzik (1.sz. melléklet – Nyilatkozatok).

Az ELMŰ Zrt, valamint a Magyar Kajak-Kenu Szövetség közös tulajdonában álló Budapest XIII., belterület 25666/3 hrsz-ú ingatlan (2.sz. melléklet – Tulajdoni lap(ok)) jelen javaslat szerinti telekalakítással vegyes, ingatlancsere útján történő tulajdonjogi rendezésének szándéka azt a célt szolgálja, hogy az ingatlan tényleges használati, kezelési, üzemeltetési viszonyai szerint a Fővárosi Önkormányzat beruházásában megvalósult Moszkva sétány és kerékpárút által elfoglalt ingatlanrészek kiszabályozásra és a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerüljenek, az erre vonatkozó megállapodás megkötésével. Ezen rendezési mód az ELMŰ Zrt. érdekében is áll, azt két szempontból is szolgálja.

Egyrészt azzal, hogy a nevezett 25666/3 hrsz-ú ingatlanban 100 éve, 1922-től működő Elektromos Sportegyesület 100 éves évfordulójára, létesítményei - melyek számos ismert sporteseménynek adnak helyet - TAO pályázat keretében felújítására, korszerűsítésére kerülhessenek. A Moszkva sétány kialakításakor 2017-ben a Fővárosi Önkormányzat nem rendezte a sétány területéhez csatolt ELMŰ-ingatlan jogi sorsát, így

arra, a DÉSZ szabályozási vonalainak is megfelelő területrendezés (**3.sz. melléklet – T-91037 trsz-ú Változási vázrajz**) szükséges, melyre jelen javaslat keretében kerülne sor. A terv szerint 3 milliárdos beruházás keretében a sportcsarnok kibővítésre és a meglévő létesítmények (uszoda és pályák) felújításra, korszerűsítésre kerülnének, azonban a TAO pályázat kedvező elbírálásához az egyik alapvető feltétel a jogerős építési engedély júliusi benyújtása, mely kizárólag jogilag rendezett ingatlan esetében lehetséges. Ennek érdekében az ELMŰ Zrt. a Változási vázrajz és a beszerzett szakhatósági vélemények alapján megindította a telekalakítási eljárást. A jogerős telekalakítási engedély beszerzése hatályossági feltétele a csereügylet létrejöttének. A telekalakítás eredményeként, a 25666/3 hrsz-ú ingatlan megosztásával a

- 25666/16 hrsz-ú, 1.7252 m² területű, „kivett sporttelep”;
- 25666/17 hrsz-ú, 760 m² területű, „kivett közterület”;
- 25666/18 hrsz-ú, 74 m² területű, „kivett közterület”;
- 25666/19 hrsz-ú, 4 ha 1769 m² területű, „kivett sporttelep” és a
- 25666/20 hrsz-ú, 1156 m² területű, „kivett közterület” művelési ágú ingatlanok alakulnak ki, melyekből

a sporttelep funkciójú ingatlanok közül az ELMŰ Zrt. és a Magyar Kajak-Kenu Szövetség megállapodása szerint a tulajdonközösségük a 25666/19 hrsz-ú ingatlanban marad fenn, míg a 25666/16 hrsz-ú sporttelep, valamint a csereügylet alapját jelentő 25666/17 hrsz-ú, 25666/18 hrsz-ú és 25666/20 hrsz-ú, a Moszkva sétány részét képező közterületi ingatlanok az ELMŰ Zrt. kizárólagos tulajdonaként kerülnek kialakításra.

Másrészt Budapest XIII. kerületében a lakó- és irodafejlesztési beruházások során egyre nagyobb elektromos kapacitás biztosítása szükséges, mely igények kielégítésére a kerületben 3 db transzformátor alállomás építése tervezett az ELMŰ Zrt. részéről. Egyik alkalmas helyszín a jelen javaslat cserealapját képező, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XIII., 26648/1 hrsz-ú, természetben Tahi u. 102-108. szám alatti korlátozottan forgalomképes, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (**2.sz. melléklet**). Tekintettel arra, hogy az ingatlan szerepel a „Rákos-patak és környezetének revitalizációja c. Megvalósíthatósági Tanulmány és Mesterterv” dokumentumban, - mely a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott Budapest 2030 – Hosszú távú városfejlesztési koncepció figyelembe vételével készült -, az ingatlan korlátozó feltételekkel ruházható át, annak zöldfelületi hálózatban betöltött szerepét, zöldfelület revitalizációval magas minőségű rekreációs terület funkciójának fenntartását, fejlesztését biztosítani kell. Az ELMŰ Zrt. - tekintettel a Tahi utcai ingatlan zöldfelületi szerepére az alállomás építéséhez kapcsolódóan, azzal egyidejűleg megvalósítani tervezett - oktató központ, „energiapark” létrehozása, különböző közparki fejlesztések, ezek között gyalogos sétány kialakítása, közvilágítás fejlesztés, pihenőhelyek, közterületi wifi hálózat, okos pad, fitnessz tér, egyedi játszótér kialakítása, a Rákos-patak megközelítésének javítása, továbbá az alállomás vonalától nyugatra, zöldfelület létrehozása, fák telepítése beruházásairól koncepciótervet (amely folyamatos egyeztetés alatt áll a XIII. kerületi Önkormányzattal) készít és vállalná, hogy beruházásait kizárólag ezen koncepcióterv alapján valósítaná meg, illetve vállalta a lakossággal való kommunikációt, megismertetést és elfogadtatást.

Az előzetes egyeztetések során kialakított megállapodás (**4.sz. melléklet**) rendezné a Fővárosi Önkormányzat szempontjából a Moszkva sétány jogi helyzetét, illetve az ELMŰ Zrt. szempontjából egyrészt a TAO támogatás megítéléséhez és folyósításához szükséges rendezett ingatlanra vonatkozó elvárás teljesítését, másrészt a közérdekből szükséges transzformátor alállomás építési szándék megvalósulását is

lehetővé tenné. A szabályozási vonal mentén kiszabályozásra kerülő ingatlanrészek kerülnének a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába csere útján, illetve a transzformátor alállomás építésére alkalmas ingatlan az ELMŰ Zrt. tulajdonába, melynek eredményeként a sporttelep jogi rendezése is megvalósulna a megállapodás jóváhagyásával.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 108/A § c.) pontja, valamint (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a jelen csere jogügylet kapcsán a versenyeztetési eljárás mellőzhető, illetve mivel a csereügyletben érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetési eljárásra vonatkozó törvényben előírt értékhatárt (25 mFt) meghaladja, így ahhoz a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyásának beszerzése szükséges. A megállapodás az annak érvényességi feltételét jelentő kormányhivatali jóváhagyással lépne hatályba.

A cserével átruházott ingatlanok forgalmi értéke a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltató társasága, a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. által készített ingatlanvagyon-értékeléséről szóló szakértői vélemény alapján került meghatározásra (5.sz. melléklet – **Ingatlanvagyon értékelés**), melynek kivonatolt tartalmát az alábbi táblázat szemlélteti.

Hrsz.	Terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Tulajdonos	Nettó érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)	ÁFA mértéke (Ft)
26648/1 (Ingatlan1)		1/1	Fővárosi Önkormányzat	152 600 000 Ft	193 802 000 Ft	41 202 000 Ft
25666/17 (Ingatlan4)	760	1/1	ELMŰ Zrt.	109 500 000 Ft	139 065 000 Ft	29 565 000 Ft
25666/18 (Ingatlan5)	74	1/1	ELMŰ Zrt.			
25666/20 (Ingatlan7)	1156	1/1	ELMŰ Zrt.			
Értékkülönbözet:				43 100 000 Ft	54 737 000 Ft	

A Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Tahi utcai 26648/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke (nettó) 152,6 mFt, a Budapesti Elektromos Művek Zrt. kizárólagos tulajdonát képező, 25666/17; 25666/18 és 25666/20 hrsz-on kialakuló közterületi ingatlanok együttes értéke (nettó) 109,5 mFt, a Fővárosi Önkormányzat és az Elmű Zrt. egymással szembeni fizetési kötelezettségeiket beszámítással rendezik, míg az ingatlanok közötti 43,1 mFt összegű értékkülönbözet megfizetését az Elmű Zrt. vállalta megfizetni a Fővárosi Önkormányzat részére. Az általános forgalmi adó vonatkozásában pedig tekintettel arra, hogy mind a Elmű Zrt., mind a Fővárosi Önkormányzat élt az Áfa tv. 88. § (1) bekezdés a) pontban említett választás jogával, azaz az adómentesség helyett a lakóingatlannak minősülő és a lakóingatlannak nem minősülő egyes beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése tevékenységére (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja) vonatkozóan az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választották, ezért az Áfa bevallását és megfizetését az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja szerint intézik, a fordított adózás szabályai szerint. A Fővárosi Önkormányzat részéről a telekalakítási eljárás és az ingatlan-nyilvántartási átvezetetés szolgáltatási díj 50 %-ának megfizetését vállalnánk, melynek fedezete rendelkezésre áll, nincs külön forrásigény, ezen kívül a szükséges műszaki dokumentumok elkészítésének díjait az ELMŰ Zrt. viseli.

A csereügylet fedezetének biztosítása a „847702 Vagyongazdálkodási Keret” cím beruházási kiadások előirányzatán (önkormányzati beruházások 109.500 ezer, beruházási célú előzetesen felszámított Áfa 29.565 ezer Ft) Budapest Főváros Önkormányzata 2021. évi összevont költségvetéséről szóló 69/2020. (XII. 29.) önkormányzati rendelet május 27-én elfogadott módosításával megtörtént.

A megállapodás szerint - mely a telekalakítási engedély jogerőre emelkedése napján, valamint az annak érvényességi feltételét jelentő Kormányhivatal csereügylet jóváhagyásáról szóló értesítése, mint együttes feltételek bekövetkezése napján lép hatályba -, a Fővárosi Önkormányzat abban az esetben adja meg az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez szükséges bejegyzési engedélyét, hozzájárulását **(6.sz. melléklet)**, amennyiben az értékkülönbözet a Fővárosi Önkormányzat bankszámláján jóváírásra kerül.

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklet 2.2. pont alapján a telekrendezési eljárás során a tulajdonosi jogok gyakorlása során, ha az a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott, illetve a Fővárosi Közgyűlés egyetértésével vagy egyező véleményével elfogadott településrendezési eszköz végrehajtása érdekében történik, illetve az 1.melléklet 2.3. pont alapján a ötmillió forintot meghaladó, de egymilliárd forintot meg nem haladó egyedi értékben a Budapest Főváros Önkormányzata korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlása ügyében a Tulajdonosi Bizottság jár el.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy:

1.

- a) a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklet 2.2. és 2.3. pontjaiban meghatározott hatáskörében eljárva
- b) jóváhagyja az előterjesztés 4. számú mellékletét képező telekmegosztásról és ingatlanok cseréjéről szóló megállapodás megkötését a Budapesti Elektromos Művek Zrt-vel és a Magyar Kajak-Kenu Szövetséggel, mely megállapodással Budapest Főváros Önkormányzata hozzájárul a Budapesti Elektromos Művek Zrt. és a Magyar Kajak-Kenu Szövetség osztatlan közös tulajdonát képező Budapest XIII. kerület belterület 25666/3 hrsz. alatti ingatlan megosztásával a Moszkva sétány és kerékpárút céljára igénybe vett -alább megnevezett- közcélú ingatlanok kialakításához, másrészt szakértői vélemény alapján 152.600.000.- Ft-ban meghatározott ellenértéken, a Budapesti Elektromos Művek Zrt. által vállalt 43.100.000.- Ft értékkülönbözet Budapest Főváros Önkormányzata részére történő megfizetésével értékarányossá tett csereügyletben elcseréli a
 - a Budapesti Elektromos Művek Zrt. kizárólagos tulajdonaként kialakított Budapest XIII. kerület belterület 25666/17 hrsz. alatt 760 m² területű; 25666/18 hrsz. alatt 74 m² területű és 25666/20 hrsz. alatt 1156 m² területű „kivett közterület” megnevezésű, a Moszkva sétány és kerékpárút funkcióját betöltő ingatlanokra a
 - Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, Budapest XIII. kerület belterület 26648/1 helyrajz szám alatt felvett, természetben Budapest XIII., Tahi u 102-108. alatti, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, korlátozottan forgalomképes ingatlant; valamint

c) jóváhagyja a „Hozzájáruló nyilatkozat tulajdonjog bejegyzéshez” elnevezésű okiratot a jelen előterjesztés 6.sz. melléklete szerinti tartalommal, és

d) felkéri a főpolgármestert, hogy azokat Budapest Fővárosi Önkormányzata képviselőtestületében eljárva írja alá.

határidő: a költségvetési rendelet május 27-ei módosítását követő 30 nap
felelős: főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség,

Budapest, időbélyegző szerint

Kiss
Ambrus
Digitálisan aláírta:
Kiss Ambrus
Dátum: 2021.06.07
15:40:51 +02'00'
Kiss Ambrus
főpolgármester-helyettes

Láttam:
Számadó Tamás
2021.06.04 18:12:33 +02'00'

dr. Számadó Tamás
főjegyző

mellékletek:

1. Tulajdonosi nyilatkozatok
2. Tulajdoni lapok
3. T-91037 trsz-ú Változási vázrajz
4. Megállapodás telekmegosztásról és ingatlanok cseréjéről-tervezet
5. Ingatlanvagyon-értékelés kivonatok
6. Hozzájáruló nyilatkozat tulajdonjog bejegyzéshez-tervezet

