

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Gazdasági Bizottságának 2024. június 19. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Budafoki út (4004/7) hrsz.-ú 322 m² közterületi ingatlan birtokbaadásának hosszabbítása kapcsán szerződés módosítás (Budafok II. Kft)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Előkészítette: Landszmann Zita

Ellenőrizte: dr. Ámon-Karcsics Andrea

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Budafoki út 4004/6 hrsz.-ú 7.755 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan a BUDAFOK II. Ingatlanberuházó- és Hasznosító Kft. tulajdonát képezte.

A Társaság a Fővárosi Önkormányzat 4/2018 (II.14.) Főv. Kgy. rendeletével elfogadott Duna-parti Építési Szabályzata (DÉSZ) előírásainak megfelelően 2019-ben ingatlana tekintetében telekalakítási eljárás lefolytatását kezdeményezte, mely alapján az ingatlana osztásra került a Budapest XI.ker. (4004/7) hrsz.-ú 322 m² nagyságú „kivett közterület-gyalogút” megnevezésű, valamint a Budapest XI.ker. 4004/8 hrsz.-ú 7.433 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokra.

A telekmegosztást a T-100345 ttsz. változási vázrajz tartalmazta, melynek telekalakítását a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala a 800112/13/2019. ügyiratszámú, 2019. május 8-án és 2019. július 2. napján véglegessé vált határozatában engedélyezte.

A Társaság a telekalakítást követően az újonnan kialakult (4004/7) hrsz.-ú közterületi ingatlant térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába ajánlotta fel, mellyel kapcsolatban a T. Bizottság részéről 2019. július 10-én az alábbi határozat született:

417/GB/2019.(VII.10) Határozat

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. rendelet 18. § (4) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest, XI. ker. 4004/3 hrsz.-ból kialakult 4004/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a Budafok II. Kft. az ingatlan telekredezését a T-100345 ttsz. változási vázrajz alapján elvégezze.

A telekredezés során kialakuló (4004/7) hrsz.-ú 322 m² nagyságú „kivett közterület, gyalogút” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását elfogadja az alábbi feltételekkel:

- a (4004/7) hrsz.-ú gyalogút kiépítését az Önkormányzattal történt tervegyeztetést követően a Budafok II. Kft. saját költségviselésében végezheti el,*
- a gyalogút kiépítését a telekalakítással érintett újonnan kialakuló 4004/8 hrsz.-ú ingatlanon megépítésre kerülő épület használatbavételi engedély kérelmének benyújtásáig, de legkésőbb 2024. július 31. napjáig kell elvégezni.*

Felkéri a Polgármestert a tulajdonba adásról rendelkező megállapodás megkötésére, melyre jelen határozat kézhezvételét követő 60 napon belül van lehetőség.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester

A Bizottság döntése alapján Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata és a BUDAFOK II. Kft. között térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásról szóló szerződés került megkötésre 2019. október 3-án.

Önkormányzatunk tulajdonjoga 2020. január 23-án az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.

A szerződés 3.5. pontja rendelkezett a közterületi ingatlan birtokbaadásáról, mely szerint Önkormányzatunk a Társaság a tulajdonát képező 4004/8 hrsz.-ú ingatlanon építeni kívánt épületek (információink szerint szálloda kerül megépítésre) használatbavételi engedély kiadására vonatkozó kérelmének benyújtását követően, de legkésőbb 2024. július 31-ig lép a közterületi ingatlan birtokába.

A vonatkozó szerződés 4.2. pontja rendelkezett továbbá arról, hogy a Társaság köteles a megépült épületek használatbavételi engedély kiadásához szükséges kérelem benyújtásáig kiépíteni és az Önkormányzatnak bemutatni a „gyalogutat”. Amennyiben ezen gyalogút kialakítási kötelezettségét nem teljesíti, úgy a Társaság tulajdonát képező ingatlanon megépült épületek használatba vétele nem engedélyezhető.

A Társaság képviselőjében Apáthy Katalin 2024. februárjában megkereste a Vagyongazdálkodási Osztályt, hogy a közterületi ingatlan hivatkozott szerződés szerinti birtokba adása kapcsán indítsa meg Önkormányzatunk a birtokbavételi eljárást.

Mivel a Társaság az ingatlanon tervezett beruházást még nem kezdte meg, jelenleg csak építési engedéllyel rendelkezik, így Önkormányzatunk tájékoztatta a Társaságot arról, hogy jelen állapotában az ingatlant nem kívánjuk birtokba venni, illetve tájékoztattuk, hogy emiatt a 2019-ben megkötött szerződés módosítása szükséges.

A Budafok II. Kft. 2024. március 3-án kelt kérelmében a szálloda-projekt előkészítésének jelenlegi állásáról tájékoztatta Önkormányzatunkat. Eszerint az építési munkákat várhatóan 2024. november 30. előtt megkezdik, de annak befejezése, illetve használatbavételi engedély megkérése tekintetében nem tud nyilatkozni. Az építési engedély alapján *„az építési tevékenység megkezdésétől számított 6 (hat) éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia”*, így a legrosszabb esetben 2030. november 30.-ig kell befejezni az építési munkákat. Ennél konkrétabb időpontot nem tud a Társaság megjelölni.

Fentiek miatt a 2019. évben megkötött szerződés módosítása válik szükségessé a birtokbaadási határidő hosszabbítása tekintetében, melyre vonatkozóan javasoljuk a 2030. december 31. napját meghatározni.

A jogszabályi változásokra tekintettel a használatba vételi engedély kiadása kikerült az önkormányzati hatáskörből, így a szerződést ennek megfelelően is szükséges módosítani.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2024. május 22.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Gyulai Zsanett mb. igazgató