

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

13/663/57/2009.

Budapest, 2009. Szeptember 24.

Tárgy: A MÁV Zrt. szándéknyilatkozat kérése a Bp. X. ker. Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV lakótelep ingatlanra vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

A MÁV Vagyonkezelő Zrt. Vezérigazgatója a mellékelt levélben kereste meg Verbai Lajos polgármester urat, amelyben arról tájékoztat, hogy a MÁV Zrt. Igazgatósága a Szakszervezetek és az Üzemi Tanács megtárgyalta a Budapest X., Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV lakótelep (249 lakás) értékesítéséről szóló előterjesztésüket.

Az Igazgatóság arról határozott, hogy a MÁV lakótelep lakásait és nem lakás céljára szolgáló épületeit és helyiségeit értékesíti a „bentlakók” részére, osztatlan közös tulajdoni hányaddal, kizárólagos használati joggal. Valószínűsíthető, hogy azért nem alakítanak ki társasházi ingatlanokat, mert az további jelentős költséggel járna a MÁV részére.

Az értékesítéshez szükséges az Önkormányzat által elfogadott szabályozási tervnek megfelelő telekalakítási vázrajz készítése, amelynek során a jelenlegi 6 darab ingatlanból 41 darab lakóingatlan, 4 darab nem lakó ingatlan és 11 darab közterületi út kerülne kialakításra. A telekalakítási tervet a MÁV Zrt. elkészítette és az Önkormányzat Építéshatósági Osztályához benyújtotta engedélyezésre.

Az Építéshatósági Osztály tájékoztatása szerint a telekalakítási terv készítése van folyamatban, ami a térrajzzal együtt kerül majd benyújtásra, de ez még nem történt meg.

Az ingatlanokon lévő közmű (vízvezeték, csatorna hálózat) átalakítások tervezési költségeit az engedélyek beszerzéséig vállalná a MÁV, a kivitelezés költségeit ugyanakkor nem finanszírozná. A mellékelt megküldött előterjesztés alapján a közműhálózatok, közterületek rendezésének költsége a MÁV Zrt. IGI-ISZE által 2008. márciusában meghatározott becsült költsége 275 M Ft. A Gázvezetésekre és telefonhálózatra vonatkozóan azt írták, hogy azok a közműszolgáltató állagában vannak. Az elektromos hálózat és közvilágítás az elmúlt években az ELMŰ előírásainak megfelelően lett felújítva, állapota megfelelő.

Ezzel kapcsolatban megjegyezzük, hogy véleményünk szerint - korábban a MÁV-al több alkalommal folytatott tárgyalások alapján - a közművek átépítésének költsége a megadottól lényegesen több kb. 700 M Ft is lehet.

A MÁV Zrt. Igazgatósága úgy határozott, hogy a lakótelepen található közintézményi ingatlanok tulajdonjogának Önkormányzat részére történő átadásának ellenértékeként megállapodásban kell rögzíteni a közmű átalakítás kivitelezési költségeinek részleges vagy teljes finanszírozását és az út tulajdonjogának átvételét. Ha a megállapodás nem jön létre, vagy az Önkormányzat a közmű átalakítás költségeit teljes mértékben nem tudja vállalni, akkor a közmű átalakítás teljes vagy részleges költségeit a vevőkre kell hárítani.

A MÁV Zrt. a Satori és Társa Mérnökiroda Kft.-vel készítettett értékbecslés az ingatlanokra 2009. március 11-én. Az Önkormányzat részére értékesítésre javasolt közintézményi ingatlanok nettó forgalmi értékei a következők:

Óvoda:	20 200 000 Ft
Kápolna, tornaterem, élelmiszerbolt	72 000 000 Ft
Általános iskola:	111 200 000 Ft
Orvosi rendelő	8 300 000 Ft
Összesen:	211 700 000 Ft (bruttó: 254 040 000 Ft)

A MÁV Zrt. az Önkormányzattól szándéknyilatkozat kiadást kéri az alábbiakra:

1. A Kőbányai Önkormányzat, a lakótelepen található közintézményi ingatlanok tulajdonjogának Önkormányzat részére történő átadás ellenértékeként, a MÁV Zrt.-vel történő megállapodásban rögzíti, hogy vállalja a közmű átalakítás, kivitelezési költségek rész- vagy teljes finanszírozását és az út tulajdonjogának átvételét.
2. A közmű átalakítás kivitelezésére és átmeneti üzemeltetésre maximum 5 évig, a Kőbányai Önkormányzat vagy Gazdasági Társasága a MÁV Zrt.-vel vállalkozási szerződésben, az eladási ajánlatok lakók részére történő kiküldésig megállapodik.

Tekintettel arra, hogy a közművek átalakításának pontos költsége ma még nem ismerhető, javasoljuk az engedélyezett, közmű cégek elfogadó nyilatkozataival ellátott tervek bekérését a MÁV Zrt.-től. Az Önkormányzat által használt ingatlanok (iskola, orvosi rendelő, stb.) tekintetében szükséges lenne majd ellenőrző értékbecslés készítésére is, de csak akkor, ha a közművekkel kapcsolatos információk rendelkezésre állnak, tekintettel arra, hogy vagyonrendeletünk szerint az értékbecslések 3 hónappal nem lehetnek régebbiek a döntés meghozatalakor.

A MÁV által küldött anyagban szerepel még az IK Kft. telephelye bruttó 80 400 000 Ft-os és az Utánfutó kölcsönző telephely bruttó: 15 840 000 Ft-os értékbecslési áron. Amennyiben az Önkormányzat részt vesz a közművek átalakításában, akkor ezen ingatlanokat is kérhetnénk, hogy adják az Önkormányzat tulajdonába a közmű átalakítás ellentételezése érdekében..

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az előterjesztést a szeptemberi soros ülésén tárgyalja, a Bizottság döntését annak elnöke a testületi ülésen szóban ismerteti.

A leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a MÁV Zrt.-től kérje be az engedélyezett, közmű cégek nyilatkozataival ellátott terveket, amelyekből pontosan látható, hogy mennyibe kerül azok szabványos átalakítása. Ezen tervek ismeretében kíván a Képviselő-testület dönteni a szándéknyilatkozat kiadásáról, illetőleg az intézményi ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerüléséről.

Határidő:

2009. november 30.

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

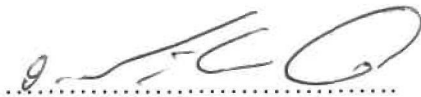
Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. szeptember 10.



Verbai Lajos
polgármester

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István
jegyző

