

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

Tárgy: a Budapest X., 42518/41 hrsz.-ú ingatlan megosztása és a Jász-Gold Kft.-vel történő ingatlancsere

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest X., Kozma utcában található 42518/41 hrsz.-ú, 98 465 m² alapterületű osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonosai:

- Metalloglobus Fémipari és Kereskedelmi Zrt. (tulajdoni hányad: 8010/98474, 8,1%),
- Jász Gold Ingatlanfejlesztő Kft. (th.: 42922/98474, 43,6%) és a
- Kőbányai Önkormányzat (th.: 47542/98474, 48,3%).

Meg kell jegyeznünk, hogy az Önkormányzatot megillető tulajdoni hányadok egyrészt az Önkormányzat (25717/98474 tulajdoni hányad), másrészt az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (21825/98474 tulajdoni hányad) nevére vannak bejegyezve. Ennek a jogi helyzetnek a feloldására előterjesztésünk végén felhatalmazást kérünk a Gazdasági Bizottságtól.

Az önkormányzati tulajdoni hányadból képviselő-testületi felhatalmazás birtokában 8 626 m²-nyi területet licitpályázaton hirdettünk meg eladásra 2008-ban, mely pályázattal kapcsolatban a Képviselő-testület az 1821/2008. (XII. 4.) határozatot hozta:

„Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. ker., Kozma utca 42518/41 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonrészéből 8.626/98465 tulajdonhányad elidegenítésére kiírt licitpályázaton az Avermann - Horváth Kft. (Barcs, Dráva part 2.) által tett legmagasabb 46,7 M Ft + áfa összegű vételi ajánlatot tudomásul veszi. Egyben felkéri a polgármestert, hogy – a pályázó tájékoztatásával egyidejűleg – folytasson tárgyalást az ingatlan jelenlegi tulajdonosaival a 8.626 m² alapterületű ingatlanrész kijelöléséről, ezt követően a tárgyalás eredményének ismeretében kíván állást foglalni a tulajdoni hányad elidegenítésére kiírt pályázat eredményességéről.”

A fenti döntés végrehajtása érdekében több alkalommal folytattunk tárgyalásokat az ingatlan tulajdonostársaival. A tárgyalások során az az álláspont alakult ki, hogy a tulajdonostársak részére a legjobb megoldás az lenne, ha a korábban (2006-ban) már elkészült, de az ingatlan-nyilvántartásban át nem vezetett, megosztásra vonatkozó, T-77403 tervtári számú térrajz alapján történne a rendezés, vagyis az abban megrajzoltak szerint önálló ingatlanok kerülnének kiszabályozásra, és így megszüntetésre kerülne az osztatlan közös tulajdon.

A megosztás után önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanból pedig kijelölhető (ismételten megosztható) lenne az Avermann–Horváth Kft. által megvásárolni kívánt, licitáláson elnyert területész.

A T-77403 tervtári számú változási vázrajz alapján a 42518/41 hrsz.-ú ingatlanból 5 ingatlan alakulna ki az alábbiak szerint:

42518/42	9 654 m ²	kivett üzem,	tulajdonos: Kőbányai Önkormányzat
42518/43	6 704 m ²	kivett magán út	tulajdonos: Kőbányai Önkormányzat
42518/44	27 541 m ²	kivett beépítetlen ter.	tulajdonos: Jász Gold Kft.
42518/45	15 381 m ²	kivett beépítetlen ter.	tulajdonos: Jász Gold Kft.
42518/46	31 176 m ²	kivett üzem	tulajdonos: Kőbányai Önkormányzat

Továbbá az ingatlanból 8 009 m² terület hozzácsatolódna a 42518/6 hrsz-ú ingatlanhoz, amelynek tulajdonosa a Metalloglobus Zrt.

A Jász Gold Kft. ügyvezetője jelezte a korábbi megbeszéléseken, hogy elfogadná ugyan a T-77403 tervtári számú térrajz szerinti megosztást, de csak akkor hajlandó aláírni a megosztásra vonatkozó megállapodást, ha az Önkormányzat és a cége közötti régóta húzódó más ügyben egyidejűleg számukra elfogadható döntés születik.

A tárgyalásokról tájékoztattuk a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságot, ahol az alábbi döntések születtek:

1035/2009. (XII. 14.) határozat:

„A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság egyetért azzal, hogy a 42518/41 hrsz-ú ingatlan megoszthatóságának érdekében a Jász Gold Kft. 42518/13 hrsz-ú ingatlanából kiszabályozásra kerülő „út” művelési ágú ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése esetén az ingatlan értékének megfelelő arányban területrészt ad át a Jász Gold Kft. részére a 42518/41 hrsz-ú ingatlan önkormányzati részéből.”

1036/2009. (XII. 14.) határozat:

„A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság felkéri a polgármestert, hogy készíttessen értékbecslést a 42518/41 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú részére és a Jász Gold Kft. tulajdonában lévő 42518/13 hrsz-ú ingatlanból kiszabályozásra kerülő „út” művelési ágú 2484 m² területrészt, és az értékbecslések elkészítése után folytasson tárgyalásokat a Jász Gold Kft-vel az ingatlancsere érdekében.”

Fenti döntések alapján megrendeltük a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-től az értékbecsléseket, melyek ismeretében újabb tárgyalásokat folytattunk a Jász-Gold Kft. képviselőjével.

- A Zrt. a 42518/41 hrsz.-ú ingatlan Önkormányzati tulajdonú 47542/98474 tulajdoni hányadát nettó 315 200 000 Ft-ra értékelte, amely alapján 1 m² ára 6 630 Ft,
- A Jász-Gold Kft. tulajdonában lévő, 42518/13 hrsz.-ú ingatlanból kiszabályozásra kerülő útrész 2 484 m², amelynek értékét a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. nettó 14 100 000 Ft-ban állapította meg, 1 m² ára fajlagosan így 5 676 Ft lett.

A tárgyalások során a Jász Gold Kft. ügyvezetője kifejtette a cég tulajdonosainak álláspontját, amely szerint a 42518/13 hrsz.-ú ingatlant saját költségükön már megosztották (így már kialakult a 42518/50 hrsz.-ú magánút), a kiszabályozott út átadásának ellenértékeként a 42518/41 hrsz.-ú ingatlanból ugyanakkora nagyságú terület átadását kérik. (Megjegyezzük, hogy az ingatlan-nyilvántartásban még az előterjesztés készítésekor nincs bejegyezve a telekmegosztás, a Jász Gold Kft. a telekalakítási rajzokat készítette el és engedélyeztette a hatósággal.)

A négyzetméter arányos cserét azért kéri a Jász Gold Kft., mivel 2003 óta végzi a környező területek, utak kezelését, gyommentesítését, továbbá finanszírozta a teljes környezetvédelmi feltárást és a monitoring kutak létesítését.

Amennyiben az Önkormányzat hozzájárul a Jász Gold Kft. által kért telekcseréhez, akkor elhárul az akadálya a 42518/41 hrsz.-ú ingatlan megosztásának, mivel a Jász Gold Kft. is hajlandó hozzájárulni az ingatlan megosztásához.

Időközben a 42518/41 hrsz.-ú ingatlan másik társtulajdonosa a Metalloglobus Zrt. – megelégedve az évek óta álló telekalakítási folyamatot – kérelmet nyújtott be a Hivatalhoz arra vonatkozóan, hogy mint társtulajdonos, járuljunk hozzá az ingatlan olyan módon történő megosztásához, hogy az általuk természetben használt terület rész önálló ingatlanként kiszabályozásra kerüljön.

Kérelmük szerint a 42518/41 hrsz.-ú ingatlanból a T-77403 tervtári számú változási rajzon „a”-val jelölt terület kerülne így leválasztásra (8 001 m²), amelyet a Metalloglobus Zrt. a tulajdonában lévő 42518/6 hrsz.-ú telekhez csatolna.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat érdeke is a 42518/41 hrsz.-ú ingatlan megosztása, javasoljuk, hogy a Gazdasági Bizottság járuljon hozzá a Metalloglobus Zrt. által kért telekalakítási eljárásához.

Jelen előterjesztésünket a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság is tárgyalta, és a 2010. augusztus 10-én megtartott ülésén a 111/2010. (VIII. 10.) határozatában támogatta azt:

„A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Javaslat a Jász-Gold Kft-vel történő ingatlan cserére, és a Metalloglobus Zrt. kérelme telekalakítási eljárásához” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és *a terület rendezése érdekében egyetért a Jász-Gold Kft-vel történő telekcserével, valamint a Metalloglobus Zrt. telekalakítási kérelmével.* A Bizottság felkéri a Polgármester Urat a szükséges intézkedés megtételére.”

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozatának ismeretében a tulajdonos képviseletében eljáró Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság hozzájárulását kértük a telekalakítás és ingatlancsere lefolytatásához, azonban a határozati javaslatoktól teljesen eltérő, alábbi határozat került megszavazásra:

621/2010. (VIII. 17.) határozat

„...A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, kérje fel a polgármestert, hogy a Budapest X., Kozma utca 42518/41 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonrészéből 8.626/98.465 tulajdonhányad elidegenítésére korábban kiírt licitpályázat alapján kösse meg az adásvételi szerződést az Avermann - Horváth Kft-vel (Barcs, Dráva part 2.)...”

A bizottsági döntéssel kapcsolatban álláspontunk a következő: a határozatban leírt szerződéskötés nem valósítható meg addig, amíg a 42518/41 hrsz.-ú ingatlan megosztására nem kerül sor. Az ingatlan licitálásakor a vevő (az Avermann – Horváth Kft.) kérte, hogy az általa megvásárlásra kerülő 8 626 m² kerüljön pontosan kijelölésre, ugyanis csak akkor hajlandó a szerződést megkötni. Jelenleg az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, így a három tulajdonostárs mindegyike minden egyes négyzetcentiméterben tulajdonos a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben. Ezért szükséges az ingatlan megosztása, mert csak a

telekmegosztás után lesz lehetőségünk arra, hogy az Önkormányzat tulajdonából kijelölésre kerüljön (illetve egy második telekmegosztással önálló ingatlanná váljon) az eladásra kerülő terület!

Meg kell jegyeznünk, hogy a többször hivatkozott, T-77403 tervtári számú változási vázrajzot 2011. február 7-én sikerült újra záradékoltatnunk, így nem kell új vázrajzot készíteni az ingatlan megosztásával kapcsolatban.

Tekintettel arra, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. által korábban készített értékbecslések lejártak, azok aktualizálását kértük.

- a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a 42518/41 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú 47542/98474 tulajdoni hányadát nettó 290 270 000 Ft-ra értékelte, amely alapján 1 m² árát 6 106 Ft-ban állapította meg,
- a Jász Gold Kft. tulajdonában lévő 42518/13 hrsz.-ú ingatlanból kiszabályozásra kerülő 2 484 m²-nyi terület értékét pedig a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. nettó 13 800 000 Ft-ra értékelte, 1 m² ára fajlagosan így 5 550 Ft lett.

Döntésük előtt ki szeretném emelni a következőket:

- *a telekalakítással a Képviselő-testület szakbizottsága (Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság) egyetértett,*
- *a telekalakítás következtében Önkormányzatunk hozzájuthat végre a korábbi testületi döntés értelmében értékesített telek után 47.6 M Ft-hoz,*
- *megszűnik a 42518/41 hrsz.-ú ingatlan osztatlan közös jellege,*
- *kialakul egy két hektáros és egy közel egy hektáros önálló helyrajzi számmal rendelkező önkormányzati telek;*
- *lehetőség nyílik a Gránátos utca kiszabályozására és a későbbiek folyamán annak kiépítésére is.*

Kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy az évek óta húzódó rendezési folyamatot lezárva az alábbi határozati javaslatokat áttanulmányozni és elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslatok:

1. A Gazdasági Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy tegyen azonnali intézkedést annak érdekében, hogy a Budapest X., 42518/41 hrsz.-ú ingatlan 21825/98474 tulajdoni hányadának tulajdonosa ne a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, hanem a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat legyen.


2. A Gazdasági Bizottság a Metalloglobus Fémipari és Kereskedelmi Zrt. (1106 Budapest, Jászberényi út 57.) kérelmével kapcsolatban hozzájárul a 42518/41 hrsz.-ú ingatlan oly módon történő megosztásához, hogy a kérelmező által természetben használt terület leszabályozásra kerüljön a T-77403 tervtári számú változási vázrajz szerint. A Bizottság továbbá elfogadja a vázrajz szerinti megosztást az Önkormányzat és a Jász Gold Ingatlanfejlesztő Kft. mint további tulajdonostárs között, ezért tudomásul veszi, hogy a) az Avermann-Horváth Kft. (7570 Barcs, Dráva part 2.) által megvásárolni kívánt 8 626 m²-nyi telekingatlan akkor alakul ki, amikor a T-77403 tervtári számú változási vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörténik, és mód nyílik a már kialakult, 42518/46 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan felosztására;

b) a 42518/13 hrsz.-ú ingatlanból kiszabályozásra kerülő 2 484 m² alapterületű ingatlanrész ellenértékeként 2 484 m² alapterületű területrész a kialakuló 42518/46 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonból – csereszerződés alapján – a Jász Gold Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonába kerül oly módon, hogy az átadott rész természetben a Jász Gold Ingatlanfejlesztő Kft. által jelenleg használt területrész folytatásában kerül kijelölésre.

A Bizottság felkéri a polgármestert a telekalakítási eljárás lefolytatására, a szükséges dokumentumok aláírására azzal, hogy a Gazdasági Bizottság a Jász-Gold Ingatlanfejlesztő Kft.-vel kötendő csereszerződés tartalmát annak aláírása előtt tárgyalni kívánja.

Budapest, 2011.május 24.

<u>Határidő:</u>	azonnal
<u>Felelős:</u>	polgármester gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős alpolgármester
<u>Végrehajtásért felelős:</u>	Főépítészeti és Fejlesztési Iroda vezetője



dr. Pap Sándor h.

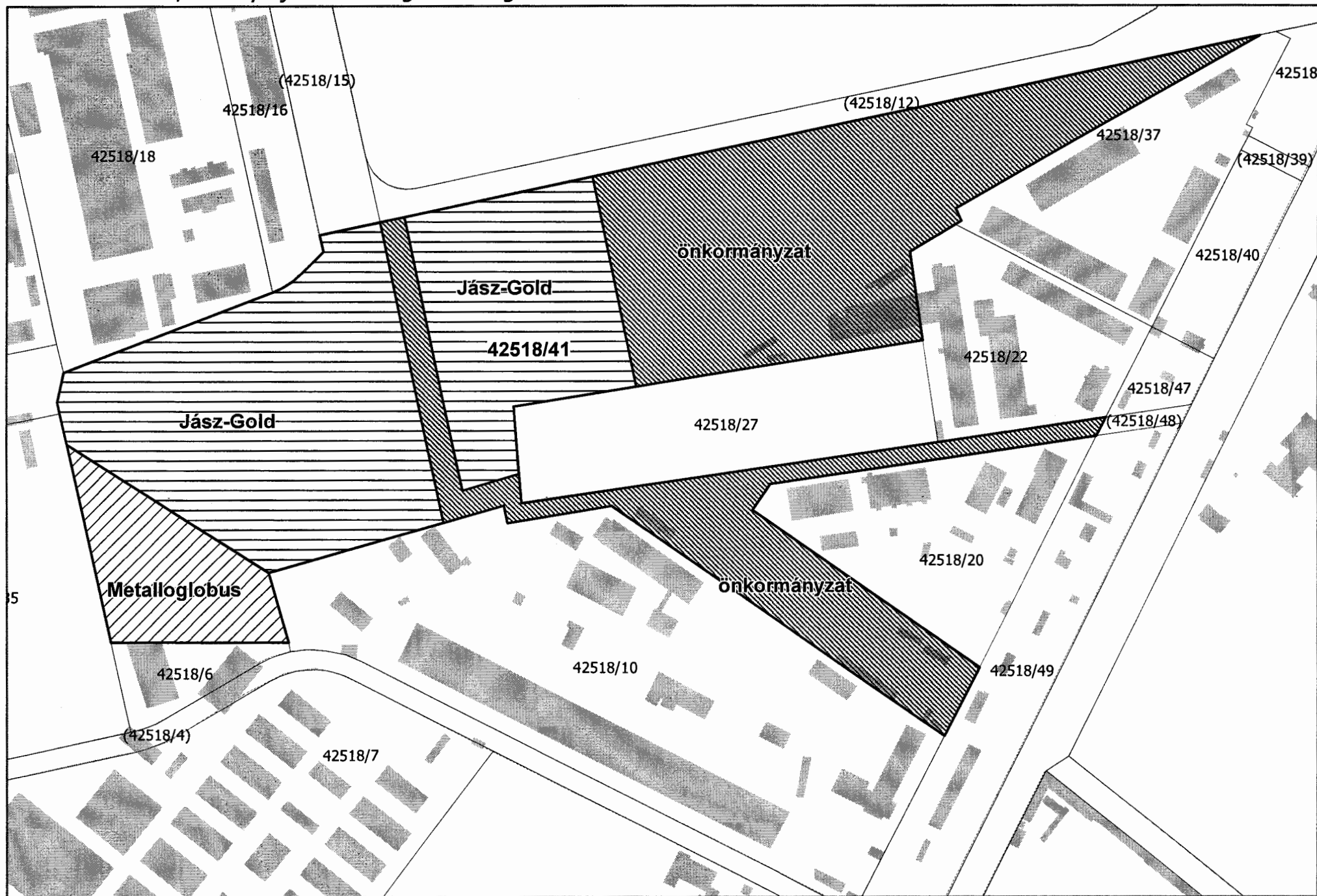
Törvényességi szempontból
láttam:

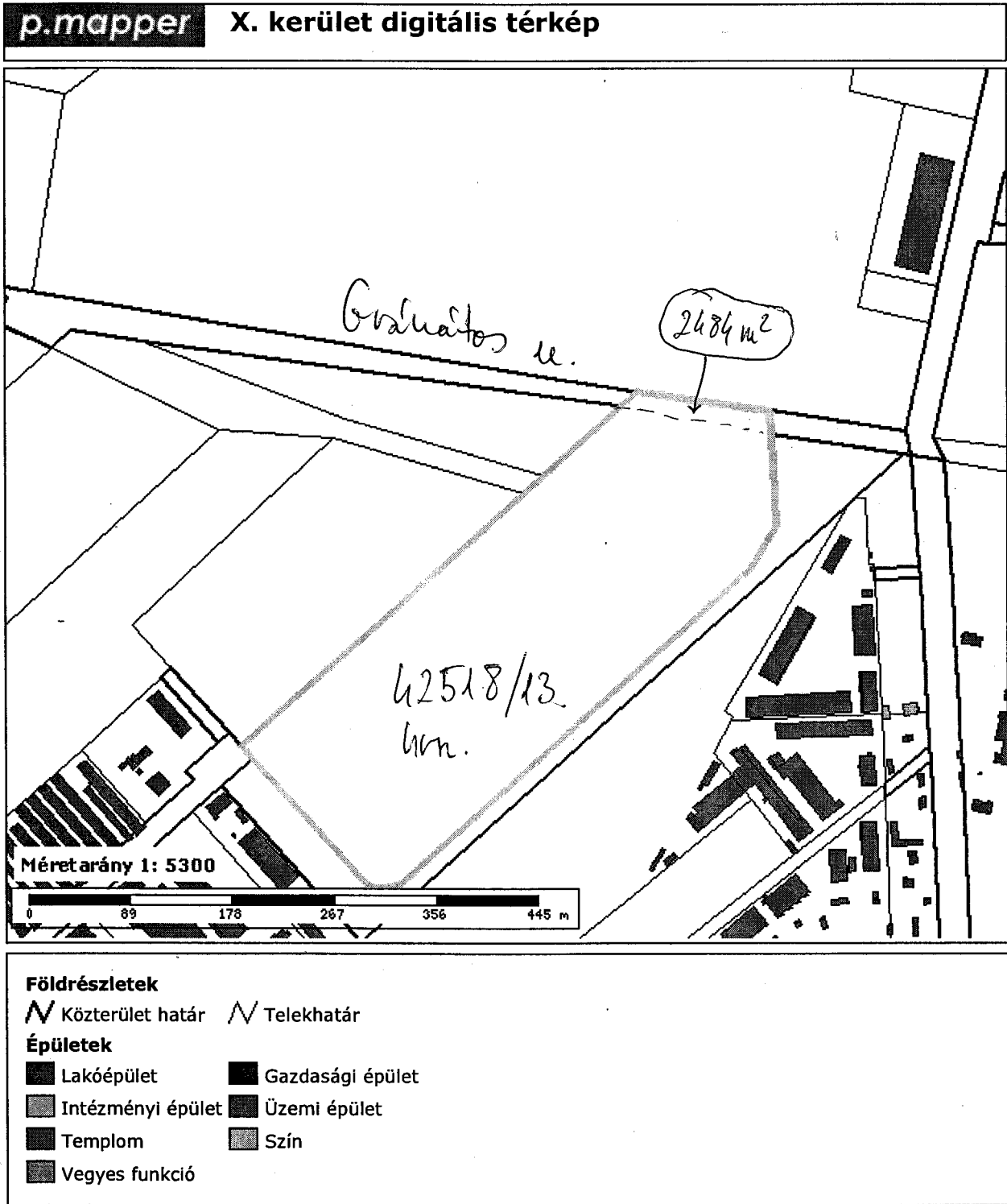


dr. Szabó Krisztián
jegyző



Javaslat a 42518/41 helyrajzi számú ingatlan megosztására





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
 Budapest, XI., Budafoki út 59. IS19 Pf. : 415.

Ok

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/220200/2011

2011.05.24

BUDAPEST X. KER.

Szektor :

Belterület 42518/41 helyrajzi szám

		I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosa t b.
. Kivett üzem	0	9.8465	0.00	
		II. RÉSZ		
5. tulajdoni hányad: 25717/98474 bejegyző határozat, érkezési idő: 37620/1/1994/94.01.24 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv 33. § (1) bek. -273914/1/1999/99.10.25- jogcím: megosztás jogállás: tulajdonos név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1102 BUDAPEST X.KER. Szent László tér 29				
8. tulajdoni hányad: 4333/98474 bejegyző határozat, érkezési idő: 367966/1/2003/03.11.24 jogcím: eredeti állapot visszaállítása jogcím: jogutódlás 56167/2000/94.11.04./ utalás: II /7. jogállás: tulajdonos név: METALLOGLOBUS FÉMIPARI ÉS KERESKEDELMI RT cím: 1106 BUDAPEST X.KER. Jászberényi út 57 székhely változás.				
10. tulajdoni hányad: 42922/98474 bejegyző határozat, érkezési idő: 131923/1/2003/03.04.10 jogcím: jogutódlás utalás: II /9. jogállás: tulajdonos név: JÁSZ GOLD INGATLANFEJL KFT. cím: 1106 BUDAPEST X.KER. Jászberényi út 43-47				
11. tulajdoni hányad: 21825/98474 bejegyző határozat, érkezési idő: 238653/1/2004/04.07.07 jogcím: adásvétel utalás: II /4. jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRM.HIV. cím: 1102 BUDAPEST X.KER. Szent László tér 29.				

Nem hiteles tulajdoni lap

loni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

Ok

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/220200/2011

2011.05.24

BUDAPEST X. KER.

Szektor :

Belterület 42518/41 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

3677. tulajdoni hányad: 3677/98474
bejegyző határozat, érkezési idő: 238653/1/2004/04.07.07
jogcím: adásvétel
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: METALLOGLOBUS FÉMIPARI ÉS KERESKEDELMI RT.
cím: 1106 BUDAPEST X.KER. Jászberényi út 57.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37620/1/1994/94.01.24
- a T.39913.sz. térrajz alapján a 42518/26 Hrsz. megszünt és átjegyezve az újjon 42518/37, 42518/38, 42518/39, 42518/40, 42518/41 Hrsz.-re.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 383400/1/2003/03.12.05
Vételi jog 2008.11.04-ig
utalás: II /8.
jogosult:
név: NYÍRSÉGI TAKARÉKSZÖVETKEZET
cím : 4562 VAJA Damjanich út 70.
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 187397/2/2010/10.10.08
Vezetékjog
196 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 56118/2/2010/10.02.17
Vezetékjog
42518/41-I: 7266 m2 területre, 42518/41-II: 8265 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Ioni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ne:

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Olé

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/220204/2011

2011.05.24

BUDAPEST X.KER.

Szektor :

Belterület 42518/13 helyrajzi szám

1106 BUDAPEST X.KER. Gránátos utca.

Szélszám: 40579/ 2010.01.21

Ingatlan megosztás iránti kérelem, JÁSZ GOLD KFT. 1106 BUDAPEST X.KER. Gránátos

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.fill	alapsz te
Kivett üzem	0	8.9669	0.00	ha

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 81443/1/2011/03.04.10

jogcím: apport

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZ GOLD KFT.

cím: 1106 BUDAPEST X.KER. Gránátos utca 4.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

VÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELŐ