

105/2020

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2020. november 11. napján tartandó képviselő-testületi ülésre  
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes Vagyongazdálkodási ügyintéző*

Tárgy: Javaslat az Emlékkő utca 103739/12 hrsz-ú ingatlan értékesítési feltételeinek módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 306/2018. (IX. 19.) Kt. határozatában döntött, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Budapest Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú, 103739/4 hrsz-ú, 103739/5 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú, 103739/7 hrsz-ú, 103739/8 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú, Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítással kialakuló 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére pályázatot kíván kiírni, az előterjesztésben foglalt kötelezettségekkel. (1. számú melléklet)

A Képviselő-testület a 103739/12 hrsz-ú ingatlan kikiáltási árát bruttó 300.000.000,- Ft-ban határozta meg.

Az Önkormányzat az ingatlant 7 alkalommal hirdette meg.

A határozat végrehajtására, a pályázati felhívás és részletes tájékoztató közzétételére, a telekalakítási eljárás lefolytatására valamint a pályázati eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére, az ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 2020. december 31-i határidőt biztosított.

Az előterjesztésben foglalt, speciális kötelezettségek teljesítésére a határidők 2021. december 31-ét tartalmaztak, melyeknek az ingatlan újbóli meghirdetése esetén módosítása szükséges. Javaslom, hogy a speciális kötelezettségek határideje 2023. december 31-re módosuljon.

Előterjesztőként javaslom, hogy az ingatlan értékesítésére a 306/2018. (IX. 19.) Kt. határozatban foglalt speciális kötelezettségek megtartásával, de részletvétellel kerüljön sor.

**Javaslom, hogy az alábbi kötelezettségekkel kerüljön kiírásra az Emlékkő utca 103739/12 hrsz-ú ingatlan értékesítése:**

A Képviselő-testület a 103739/12 hrsz-ú ingatlan kikiáltási árát bruttó 300.000.000,- Ft-ban határozza meg.

Az ingatlan értékesítésére részletvétellel kerüljön sor. A pályázat benyújtásához a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő óvadék megfizetése szükséges, mely a szerződés megkötésekor előleggé válik. Ezt az összeget a szerződés megkötésekor a teljes vételár 20%-ig ki kell egészítenie a nyertes pályázónak azzal, hogy a fennmaradó 80 %-ot 3 éves részletfizetéssel teljesítheti, az adásvételi szerződés hatályba lépését követően, a vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szabályai szerinti jegybanki alapkamat mellett.

A szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult – mint harmadik személy - e jogáról lemondjon, illetve az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló idő eredménytelenül teljen el.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg (35+30 nap).

Az ingatlan a szerződés megkötését, a 20 % vételár befizetését, valamint a hatályba léptető feltételek megvalósulását követően (elővásárlási jogok) azonnal a vevő tulajdonába kerül, amelyre az Önkormányzat a fennmaradó követelésére első ranghelyen jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba.

Ha a vevő valamely részlet megfizetésével késedelembe esik, az egész tartozás kamataival együtt azonnal esedékessé válik és a követelés érvényesítésére az Önkormányzat a jelzálogjogát végrehajtási eljárás során érvényesíti.

Ennek érdekében vevő köteles tartozás elismerő nyilatkozatát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg közjegyzői okiratba foglalni és ennek költségét viselni.

A pályázati eljárás speciális kötelezettségei:

1. A korábbi temetőkenti hasznosítással kapcsolatos kötelezettség:

Az ingatlan korábban temető volt. 1952-ben a Fővárosi Tanács V.B. határozata alapján megszüntették a temetést. A jogszabályoknak megfelelően a terület pihent, (kivéve 1956-ban 3 db temetést), majd ezt követően a temetőt felszámolták. Tehát a terület kivonása teljes körűen megtörtént, azonban a terület korábbi hasznosítására tekintettel Pályázónak vállalnia kell, hogy a tulajdonjogának bejegyzését követően, a földmunkák megkezdése előtt a Budapesti Temetkezési Intézet Zrt.-vel keretszerződést köt arra vonatkozóan, hogy amennyiben a területen bármilyen emberi maradványt talál, azt a kegyeleti szabályoknak megfelelően elszállítja és elhelyezi.

2. A terület beerdősülésével kapcsolatos kötelezettség:

Az ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága nyilvántartásában 61/A erdőrészletként nyilvántartott. Erdőállományból való kivonása a Pályázó feladata és költsége.

3. A terület birtokbavételével kapcsolatos kötelezettség:

A szomszédos 103739/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a jelenlegi 103739/12 hrsz-ú ingatlanra kerítéssel körülvett szerszámtárolót épített. A kerítés és a szerszámtároló elbontására az Önkormányzat a 103739/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát felszólította, kiürítési eljárást kezdeményezett. Ennek mindennemű rendezése Pályázó joga és kötelezettsége a tulajdonba kerülést követően.

4. A terület feltárásához szükséges utak és közművesítés kialakításának kötelezettsége:

Pályázó köteles, az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő módon, a terület feltárásához szükséges kiszolgáló utak létesítésére és valamennyi kialakításra kerülő telek közművesítésére önerőből.

A kiszolgáló út és a feltáráshoz szükséges út nyomvonala nem kötött, azon változtatni az Önkormányzat kifejezett hozzájárulásával lehet, azzal, hogy a későbbiekben részletezett biztosítéki rendszer kedvezőbb nem lehet, a bankgarancia mértéke nem csökkenhet. Pályázónak az adásvételi szerződésben vállalnia kell az Ingatlanfejlesztés megépülésével párhuzamosan az Önkormányzat, illetve a közmű- és szakhatóságok által elfogadott műszaki tartalom szerint a fentiek szerinti nyomvonalon út, járda, közvilágítás, fásítás (e négy a továbbiakban együttesen: „közút”) és közműrendszert (csapadékcsatorna, szennyvízcsatorna, ivóvízvezeték, gázvezeték, elektromos energiaellátás, a továbbiakban együttesen: „közműhálózat”) létesítését *2023. december 31. napjáig* és a kialakított közterületként nyilvántartandó ingatlanokat az Önkormányzatnak térítésmentesen átadni, a 24/2009. (VI. 25.) Ök. rendelet (továbbiakban: „**Vagyonrendelet**”) 14. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, azt követően hogy a szolgáltatók a közműveket végleges üzemeltetésre átvették. A közút és közműhálózat fejlesztés kapcsán az építési engedélyezési tervdokumentációt kizárólag az Önkormányzat kifejezett engedélyével lehet benyújtani. A jóváhagyott tervektől eltérni a Pályázó/Beruházó részéről csakis az Önkormányzat előzetes, írásbeli engedélyével lehet. Azon esetben, ha a Pályázó/Beruházó a tervektől előzetes hozzájárulás nélkül eltér, úgy az Önkormányzat jogosult a megépült közút és közmű átvételét megtagadni és az ezen esemény bekövetkezésétől számított 15 napon belül meghiúsulási kötbér iránti igényét érvényesíteni. Pályázónak vállalnia kell, hogy a fejlesztéshez kapcsolódó közút és közműhálózatot az érintett terület szabályozási tervéről szóló **21/2018. (VII. 6.) önkormányzati** rendeletben (a továbbiakban: „**Szabályozási terv**”) foglalt feltételek betartásával létesíti, melynek költségeit teljes egészében vállalja. Az Önkormányzat részéről a közutak átvételének és üzemeltetésbe vételének módosíthatatlan feltétele az, hogy a szolgáltatók a közműveket végleges üzemeltetésre az átadást megelőzően átvegyék. Út- és járdaépítés csak összközműves szakaszokon történhet. Pályázó fenti kötelezettségeinek a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvétellel, illetve az átvételt megelőzően már jogerősen kiadott az útra vonatkozó használatba vételi engedély beszerzésével, valamint az érintett szakaszokon járdaépítési és a jóváhagyott úttervben szereplő teljes fásítás megvalósításával tesz eleget azzal, hogy a határidők az átadás-átvételhez kötődnek. Az út, közmű, járda és csapadékvízvezetés kivitelezése az Önkormányzat műszaki ellenőrzése és felügyelete mellett kell, hogy történjen. A pályázatban fel kell hívni a Pályázók figyelmét arra, hogy a szennyvízcsatorna kiépítése csak ejtőcsővel a Pesti határára történhet, mely növelheti a közművesítés általános bekerülési költségeit. A Pályázó/Beruházó az elkészült műszaki létesítményekre a jogszabályban előírt kötelező jótállási és műszaki alkalmassági időt vállalni köteles, valamint szavatolja, hogy az átruházásra kerülő közút ingatlanok az átruházáskor per-, teher- és igénymentesek lesznek, szavatol továbbá azért, hogy az Önkormányzat minden korlátozástól és akadálytól mentes tulajdont szerez a közút ingatlanok vonatkozásában.

5. Az út és közműépítési kötelezettséget biztosító mellékkötelezettségek:

*Bankgarancia:* Pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat szerint közút és közműépítési kötelezettségének teljesítését 130.000.000,- Ft összegű feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciával biztosítja. A bankgaranciának tartalmaznia kell azt a kitételt, hogy amennyiben Pályázó/Beruházó az általa vállalt kötelezettségét az arra irányadó határidőig nem teljesíti hiánytalanul, az Önkormányzat minden igazolás nélkül a bankgarancia összegét azonnal lehívhatja. A bankgarancia lejárata az adott, bankgarancia által biztosított kötelezettség

határidejének, 2023. december 31-ei lejártát követő 30. nap. A bankgarancia érvényesítésének feltétele, hogy a Pályázó/Beruházó fentiek szerinti kötelezettségeit 2023. december 31-ig maradéktalanul nem teljesíti. Az Önkormányzat a Pályázó/Beruházó kötelezettségének teljesítését követően a bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Pályázó/Beruházónak. A Pályázó/Beruházó részteljesítése esetén az Önkormányzat a teljes bankgarancia összegére jogosult, azonban az általa bármilyen módon a Pályázó/Beruházó mulasztásával összefüggésben jelentkező költségek levonása után a garancia és a költségek összegének különbözetét a Pályázó/Beruházónak visszautalja. A felek nem teljesítés alatt értik azt is, ha a beruházások átadása bármely az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból eredően meghiúsul.

*Jólteljesítési bankgarancia:* Pályázó/Beruházó a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvételt követően, az elkészült műszaki létesítmény tényleges önkormányzati tulajdonba történő átadását megelőzően köteles az ütemként a tényleges megvalósítási költség 10%-ának megfelelő összegű, a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 12 hónap időtartamra szóló, feltétlen és visszavonhatatlan jólteljesítési bankgaranciát kérni a kivitelezőjétől és azt az Önkormányzatra engedményezni.

Pályázó tudomással bír arról, hogy a „Szabályozási terv” 2021. január 1-től megváltozik, amely az ingatlan beépíthetőségére kihatással lehet. Pályázó ennek tudatában vásárolja meg az ingatlant.

A kerületi építési szabályzat tervezet szerint: „A KÉSZ 1. mellékletének 19. tervlapja helyébe a Rendelet 3. tervlapja lép.

(Az önkormányzati tulajdonú 103739/3, 103739/4, 103739/10 hrsz-ú ingatlanokon (Emlékkő utcai terület) a kialakított közkert (Lke-1/XVI/KK) terület melletti lakóterület építési övezete az Lke-1/XVI/SZ3 övezete, amely hasonlóan min. 60 % zöldfelületet és a beépíthetőség változatlan, max. 25 %-os mértéke mellett, Lke-1/XVI/SZ7 övezetre változik, a kisebb méretű lakások kereslete és a fizetőképesség miatt, egy-egy építési telken legfeljebb három önálló rendeltetési egység (lakás) elhelyezésének lehetőségével.)”

Az ingatlan értékesítésnél az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyongáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének (Vagyongárrendelet) vonatkozó előírásai a következők:

**18. § (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:**

*a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:*

*aa) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett;*

**15. § (15) Az Önkormányzatot megillető követelésre részletfizetés, vagy fizetési halasztás engedélyezhető, legalább a részletfizetés engedélyezésekor érvényes jegybanki alapkamat megfizetése mellett. A követelés részletekben történő megfizetésére vagy halasztására vonatkozó feltételeket külön megállapodásban kell rögzíteni, a megállapodásról szóló döntés meghozatala során a (6)-(9) bekezdésben foglalt értékhatárokat és hatásköröket kell alkalmazni.**

Az értékesítéskor Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

”1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok.

14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1)-(2) bekezdése szerint:

„(1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.”

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

**Határozati javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 306/2018. (IX. 19.) Kt. határozatát hatályon kívül helyezi.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Emlékkő utca 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére pályázatot kíván kiírni, az alábbi feltételekkel és kötelezettségekkel:

1. Az ingatlan kikiáltási ára bruttó 300.000.000,- Ft. Az ingatlan értékesítése részletvétellel történik. A pályázat benyújtásához a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő óvadék megfizetése szükséges, mely a szerződés megkötésekor előleggé válik. Ezt az összeget a

szerződés megkötésekor a teljes vételár 20%-ig ki kell egészítenie a nyertes pályázónak azzal, hogy a fennmaradó 80 %-ot 3 éves részletfizetéssel teljesítheti.

2. Az ingatlan korábban temető volt, erre tekintettel a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy a földmunkák megkezdése előtt a Budapesti Temetkezési Intézet Zrt.-vel keretszerződést köt arra vonatkozóan, hogy amennyiben a területen bármilyen emberi maradványt talál, azt a kegyeleti szabályoknak megfelelően elszállítja és elhelyezi.
3. A terület erdőrészletként van nyilvántartva, az erdőállományból való kivonás a pályázó feladata és költsége.
4. Az esetlegesen felmerülő szomszédjogi viták rendezése a pályázó kötelezettsége.
5. Pályázó köteles a terület feltárásához szükséges kiszolgáló utak létesítésére és valamennyi kialakításra kerülő telek közművesítésére saját költségen az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő módon vagy az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával módosított, a Pályázó által javasolt nyomvonalon.
6. Pályázó köteles vállalni az előterjesztés szerinti út- és közműépítési kötelezettséget biztosító mellékkötelezettségeket.
7. Pályázó tudomásul veszi, hogy a Kerületi Építési Szabályzat 2021. január 1. napjától módosulni fog, a tervezett új szabályozást ismeri és annak tudatában vásárolja meg az ingatlant.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert az előterjesztésben foglaltak szerint elkészített pályázati felhívás és részletes tájékoztató közzétételére, a szükséges intézkedések megtételére, valamint a terület feltáráshoz szükséges nyomvonal Pályázó általi módosításához a hozzájárulás kiadására.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2020. november 2.

Kovács Péter  
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin  
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 306/2018. (IX. 19.) Kt. határozat, 365/2018. (XII.12.) Kt. határozat, 354/2019. (XII.11.) Kt. határozat, 2018. szeptember 19. napjára készült előterjesztés helyszínrajz, tulajdoni lap
2. Szabályozási terv térképi melléklete

**Az előterjesztést a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság tárgyalja.**

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### KIVONAT

a 2018. szeptember 19-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom u. 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

#### NAPIREND:

9. Az Emlékkő utca 103739/12 hrsz. alatt telekalakítással kialakuló ingatlan közművesítési kötelezettséggel történő értékesítésére  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

#### HATÁROZAT:

306/2018. (IX. 19.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Budapest Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú, 103739/4 hrsz-ú, 103739/5 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú, 103739/7 hrsz-ú, 103739/8 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú, Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítással kialakuló 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére pályázatot kíván kiírni, jelen előterjesztésben foglalt kötelezettségekkel.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás és részletes tájékoztató közzétételére, a telekalakítási eljárás lefolytatására valamint a pályázati eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(11 igen, 4 nem, 1 tartózkodás)

-----



10/18361/2018

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

2018. 12. 12.  
10/18361-2/18

a 2018. december 12-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 13. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 1. Jelentés az Önkormányzat Képviselő-testülete határozatainak végrehajtásáról, illetve a még végre nem hajtott határozatok helyzetéről  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:  
365/2018. (XII. 12.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 306/2018. (IX. 19.) határozatának végrehajtási határidejét 2019. december 31-re módosítja.

Határidő: 2018. december 12.  
Felelős: Kovács Péter polgármester

(14 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----

kmf.


*Kovács Péter*  
2018.12.18

**Dr. Erdőközi György s.k.**  
*jegyzői jogkörben eljáró aljegyző*

**Kovács Péter s.k.**  
*polgármester*

A kivonat hitelül:

*dr. Visnyay Noémi*  
**dr. Visnyay Noémi**  
*jegyzői kabinetvezető*  
Budapest, 2018. december 13.



10/3429/2020

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**

**KIVONAT**

a **2019. december 11-én (szerdán) 14:00-kor** Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **13. számú ülésén** készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:**        1.        **Jelentés az Önkormányzat Képviselő-testülete határozatainak végrehajtásáról és a még végre nem hajtott határozatok helyzetéről**  
*(157/2019. számú előterjesztés)*  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

**HATÁROZAT**

354/2019. (XII. 11.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 306/2018. (IX. 19.) határozatának végrehajtási határidejét 2020. december 31-re módosítja.

Határidő: 2019. december 11.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(10 igen, 0 nem, 5 tartózkodás)


-----

**kmf.**

**dr. Csomor Ervin s.k.**  
**jegyző**

**Kovács Péter s.k.**  
**polgármester**

A kivonat hitelül:

  
**dr. Visnyay Noémi**  
*jegyzői kabinetvezető*  
Budapest, 2019. december 16.

10/18361/2018

135/2018

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2018. szeptember 19. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.

Készítette: Dr. Lukács Titanilla-Vagyonhasznosítási Irodavezető

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal			
Érkezési dátum: 2018. 09. 10.	Tárgy: Az Emlékkő	utca 103739/12	hrsz alatt
10/18361-09/18	telékalakítással	kialakuló	ingatlan
Előadó: JH	Értékesítés	kötelezettséggel	történi
	értékesítésére		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest XVI. kerület Emlékkő utca – Ballada utca – Pesti határút –Mátyásföldi repülőtér által közrefogott Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú, 103739/4 hrsz-ú, 103739/5 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú, 103739/7 hrsz-ú, 103739/8 hrsz-ú, 103739/9 hrsz-ú, Pesti határút 103739/10 hrsz-ú mindösszesen 20140 m<sup>2</sup> beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokból területű, a vagyonkataszterben forgalomképes beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdona. (1. számú melléklet)

A Képviselő-testület korábban már döntött a fent nevezett ingatlan és az abból kialakítandó/kialakuló telkek értékesítésének lehetőségéről, azonban a Képviselő-testületi döntést követően történt változások és az azóta napvilágra került információk a terület értékesítési koncepciójának átgondolását, és más feltételekkel történő megállapítását alapozzák meg.

Az ingatlant 1952 óta semmilyen célra nem használták, bár 1978-ban számolták csak fel a temetőt, építési telkek kialakítására alkalmas.

A Képviselő-testület korábban úgy döntött, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Emlékkő utca (Ballada utca 52.) szám alatti, 103739/2 hrsz-ú, 20140 m<sup>2</sup> területű ingatlant az előterjesztés melléklete szerinti telekalakítási javaslat alapján, a telekalakítási eljárást követően telkenként értékesíti.

Az értékesítés feltételeinek megállapítására a testület felhatalmazta a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot.

A telkek felparcellázásának megkezdését követően a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága jelezte, hogy a teljes terület nyilvántartásában 61/A erdőrésztelként szerepel. Tette ezt annak ellenére, hogy ezen nyilvántartásba kerülésről a hatóság Önkormányzatunkat nem kereste meg, nem tájékoztatta, sőt a hatályos az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 38.§ (7) bekezdése szerinti kötelezettségét is elmulasztotta, mely szerint "az erdészeti hatóság az ingatlan-nyilvántartásban - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásai alapján - nem a megfelelő művelési ágban nyilvántartott erdő, szabad rendelkezésű erdő, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület vonatkozásában kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a művelési ág módosítását".

Míndezeken túl az értékesítési folyamat kezdetekor hivatalos formában keresett meg a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége és tájékoztatott arról, hogy ezen a területen korábban zsidó temető működött, és mint ilyen ez a temetőrész (mely csak egy kisebb területet foglal el a teljes területből) számukra nagy jelentőséggel bír. Felajánlották, hogy saját

költségükön ott Emlékparkot alakítanak ki, melyhez kérték Önkormányzatunk támogatását és ezen terület az értékesítési folyamat alóli kivonását, és Emlépparkként történő kialakításának rendezési tervben történő rendezését.

A kérelemnek eleget téve alkotta meg a Képviselő-testület a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: KÉSZ) mely egy új kiszolgáló út nyomvonalat határoz meg, így lehetővé vált a jelenlegi teljes területből a Mazsihisz által kért terület leválasztása anélkül, hogy ez a terület teljes feltárását veszélyeztetné.

A testület már hivatkozott értékesítési szándékának kihirdetését követően lakossági bejelentések is érkeztek, így a hatályos KÉSZ a feltáró út nyomvonalaként a lakossági bejelentésekkel összhangban határozta meg a feltáró út javasolt nyomvonalát, azzal, hogy a közpark területe a Mazsihisz kérésével is összhangban kerülne kialakításra.

A telekalakítási vázrajz tervezet jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Fentiek alapján jelen előterjesztésben foglaltak szerint javaslom, hogy a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XVI. kerület,

- Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú,
  - Emlékkő utca 103739/4 hrsz-ú,
  - Emlékkő utca 103739/5 hrsz-ú,
  - Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú,
  - Prohászka Ottokár utca 103739/7 hrsz-ú,
  - Prohászka Ottokár utca 103739/8 hrsz-ú,
  - Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú,
  - Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból
- telekalakítással kialakuló 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére írjon ki pályázatot, jelen előterjesztésben foglalt kötelezettségekkel.

**Az ingatlan kikiáltási ára: bruttó 300.000.000,- Ft.**

A pályázati eljárás speciális kötelezettségei:

1. A korábbi temetőkenti hasznosítással kapcsolatos kötelezettség:

A kialakuló ingatlan korábban temető volt. 1952-ben a Fővárosi Tanács V.B. határozata alapján megszüntették a temetést. A jogszabályoknak megfelelően a terület pihent, (kivéve 1956-ban 3 db temetést), majd ezt követően a temetőt felszámolták. Tehát a terület kivonása teljes körűen megtörtént, azonban a pályázat jogszabályban nem részletezett kötelezettséget is tartalmazna a terület korábbi hasznosítására tekintettel. Ez alapján Pályázónak vállalnia kellene, hogy a tulajdonjogának bejegyzését követően, a földmunkák megkezdése előtt a Fővárosi Temetkezési Intézettel keretszerződést köt arra vonatkozóan, hogy amennyiben a területen bármilyen emberi maradványt talál, azt a kegyeleti szabályoknak megfelelően elszállítja és elhelyezi.

2. A terület beerdősülésével kapcsolatos kötelezettség:

A kialakuló ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága nyilvántartásában 61/A erdőrészletként nyilvántartott. Erdőállományból való kivonása a Pályázó feladata és költsége lesz.

3. A terület birtokbavételével kapcsolatos kötelezettség:

A szomszédos 103739/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a jelenlegi 103739/10 hrsz-ú ingatlanra kerítéssel körülvett szerszámtárolót épített. A kerítés és a szerszámtároló elbontására az Önkormányzat a 103739/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát felszólította, kiürítési eljárást kezdeményezett. Ennek mindennemű rendezése Pályázó joga és kötelezettsége a tulajdonba kerülést követően.

4. A terület feltárásához szükséges utak és közművesítés kialakításának kötelezettsége:  
Pályázó köteles lesz, az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő módon, a terület feltárásához szükséges kiszolgáló utak létesítésére és valamennyi kialakításra kerülő telek közművesítésére önerőből.

A kiszolgáló út és a feltáráshoz szükséges út nyomvonala nem kötött, azon változtatni az Önkormányzat kifejezett hozzájárulásával lehet majd, azzal, hogy a későbbiekben részletezett biztosítéki rendszer kedvezőbb nem lehet, a bankgarancia mértéke nem csökkenhet. Pályázónak az adásvételi szerződésben vállalnia kell az Ingatlanfejlesztés megépülésével párhuzamosan az Önkormányzat illetve a közmű- és szakhatóságok által elfogadott műszaki tartalom szerint a fentiek szerinti nyomvonalon utat, járdát, közvilágítást, fásítást (e négy a továbbiakban együttesen: „közút”) és közműrendszert (csapadékcatorna, szennyvízcatorna, ivóvízvezeték, gázvezeték, elektromos energiaellátás, a továbbiakban együttesen: „közműhálózat”) létesíteni 2021. december 31. napjáig és a kialakított közterületként nyilvántartandó ingatlanokat az Önkormányzatnak térítésmentesen, az Önkormányzatnak tulajdonába adja a 24/2009. (VI. 25.) Ök. rendelet (továbbiakban: „**Vagyonrendelet**”) 14. § (1) bekezdésében foglaltak szerint átadni, azt követően hogy a szolgáltatók a közműveket végleges üzemeltetésre az átadást megelőzően átvették. A közút és közműhálózat fejlesztés kapcsán az építési engedélyezési tervdokumentációt kizárólag az Önkormányzat kifejezett engedélyével lehet benyújtani. A jóváhagyott tervektől eltérni a Pályázó/későbbi Pályázó/Beruházó részéről csakis az Önkormányzat előzetes, írásbeli engedélyével lehet. Azon esetben, ha a Pályázó/Beruházó a tervektől előzetes hozzájárulás nélkül eltér, úgy az Önkormányzat jogosult a megépült közút és közmű átvételét megtagadni és az ezen esemény bekövetkezésétől számított 15 napon belül megíiusulási kötbér iránti igényét érvényesíteni. Pályázónak vállalnia kell, hogy a fejlesztéshez kapcsolódó Közút és Közműhálózatot az érintett terület szabályozási tervéről szóló **21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletben** (a továbbiakban: „**Szabályozási terv**”) foglalt feltételek betartásával létesíti, melynek költségeit teljes egészében vállalja. Az Önkormányzat részéről a közutak átvételének és üzemeltetésbe vételének módosíthatatlan feltétele az, hogy a szolgáltatók az közműveket végleges üzemeltetésre az átadást megelőzően átvegyék. Út- és járdaépítés csak összközműves szakaszokon történhet. Pályázó fenti kötelezettségeinek a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvétellel, illetve az átvételt megelőzően már jogerősen kiadott az útra vonatkozó használatba vételi engedély beszerzésével, valamint az érintett szakaszokon járdaépítési és a jóváhagyott úttervben szereplő teljes fásítás megvalósításával tesz eleget azzal, hogy a határidők az átadás-átvételhez kötődnek. Az út, közmű, járda és csapadékvízvezetés kivitelezése az Önkormányzat műszaki ellenőrzése és felügyelete mellett kell, hogy történjen. A pályázatban ki kell zárni az

azzal kapcsolatos felelősséget, tehát fel kell hívni a pályázók figyelmét arra, hogy a szennyvízcsatorna kiépítése csak ejtőcsővel a Pesti Határútra történhet, mely növelheti a közművesítés általános bekerülési költségeit. A Pályázó/Beruházó az elkészült műszaki létesítményekre a jogszabályban előírt kötelező jótállási és műszaki alkalmassági időt vállalni köteles, valamint szavatolja, hogy az átruházásra kerülő közút ingatlan az átruházáskor per-, teher- és igénymentesek lesznek, szavatol továbbá azért, hogy az Önkormányzat minden korlátozástól és akadálytól mentes tulajdont szerez a közút Ingatlan vonatkozásában.

5. Az út és közműépítési kötelezettséget biztosító mellékkötelezettségek:

*Bankgarancia:* Pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat szerint közút és közműépítési kötelezettségének teljesítését 130.000.000,- Ft összegű feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciával biztosítja. A bankgaranciának tartalmaznia kell azt a kitétel, hogy amennyiben Pályázó/Beruházó az általa vállalt kötelezettségét az arra irányadó határidőig nem teljesíti hiánytalanul, az Önkormányzat minden igazolás nélkül a bankgarancia összegét azonnal lehívhatja. A bankgarancia lejáratá az adott, bankgarancia által biztosított kötelezettség határidejének, 2021. december 31-ei lejártát követő 30. nap. A bankgarancia érvényesítésének feltétele, hogy a Pályázó/Beruházó fentiek szerinti kötelezettségeit 2021. december 31-ig maradéktalanul nem teljesíti. Az Önkormányzat a Pályázó/Beruházó kötelezettségének teljesítését követően a bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Pályázó/Beruházónak. A Pályázó/Beruházó részteljesítése esetén az Önkormányzat a teljes bankgarancia összegére jogosult, azonban az általa bármilyen módon a Pályázó/Beruházó mulasztásával összefüggésben jelentkező költségek levonása után a garancia és a költségek összegének különbözetét a Pályázó/Beruházónak visszautalja. A felek nem teljesítés alatt értik azt is, ha a beruházások átadása bármely az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból eredően meghiúsul.

*Jólteljesítési bankgarancia:* Pályázó/Beruházó a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvételt követően, az elkészült műszaki létesítmény tényleges önkormányzati tulajdonba történő átadását megelőzően köteles az ütemenként a tényleges megvalósítási költség 10%-ának megfelelő összegű, a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 12 hónap időtartamra szóló, feltétlen és visszavonhatatlan jólteljesítési bankgaranciát kérni a kivitelezőjétől és azt az Önkormányzatra engedményezni.

A kialakuló ingatlan sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt nem áll, így a telek értékesítését és beépítését az nem korlátozza vagy akadályozza. A kialakuló ingatlan régészeti lelőhely nyilvántartásban nem szerepelnek.

Az ingatlan értékesítésnél az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének (Vagyonrendelet) vonatkozó előírásai a következők:

**18. § (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:**

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett;

Az értékesítéskor Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok.

14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.

Az előterjesztéshez elkészült a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató tervezete (3. számú melléklet), mely tájékoztatásul az előterjesztés csatolásra kerül, azonban kiegészítésre kerülhet a bizottsági illetve testületi ülésen elhangzott kiegészítések, javaslatok illetve a közben bekövetkezett tények alapján.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

**Határozati javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Budapest Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú, 103739/4 hrsz-ú, 103739/5 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú, 103739/7 hrsz-ú, 103739/8 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú, Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítással kialakuló 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére pályázatot kíván kiírni, jelen előterjesztésben foglalt kötelezettségekkel.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás és részletes tájékoztató közzétételére, a telekalakítási eljárás lefolytatására valamint a pályázati eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. december 31.


Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2018. szeptember 10.



Kovács Péter  
Polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Erdőközi György  
aljegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: Tulajdoni lap, Légifotó
2. Telekalakítási vázrajz tervezet
3. Pályázati felhívás és a részletes tájékoztató tervezete
4. Értékbecslés

**Az előterjesztést a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság tárgyalja.**



Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.11.20 14:04:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 103739/12

Megrendelés szám: 9000/8315/2019

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/38 2977/2019

2019. 11. 20

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/12 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 89059/2/2019/19.05.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 31195/1992

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 89059/2/2019/19.05.22

- a T-90515 számú változási vázrajz alapján a 103739/3 hrsz-ú és 800 m2 nagyságú, a 103739/4 hrsz-ú és 800 m2 nagyságú, a 103739/5 hrsz-ú és 800 m2 nagyságú, a 103739/6 hrsz-ú és 99 m2 nagyságú, a 103739/7 hrsz-ú és 800 m2 nagyságú, a 103739/8 hrsz-ú és 800 m2 nagyságú, a 103739/9 hrsz-ú és 800 m2 nagyságú és a a 103739/10 hrsz-ú és 1ha 5241 m2 nagyságú ingatlanok megosztásra kerültek a 103739/11 hrsz-ú és 2417 m2 nagyságú, valamint a a 103739/12 hrsz-ú és 1ha 7723 m2 nagyságú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet térképi melléklete



2. sz. melléklet