



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-125/2008.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. június 19-én tartandó rendes ülésére

Tárgy:**Budapest XI., Fehérvári út - Etele út sarok ingatlanok helyzetének rendezése
(egyházi ingatlan előszerződés érvényesítése)****11./ sz. napirendi pont****Készítette:**Polgármesteri Kabinet
Bukor László**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:**Polgármesteri Kabinet
Bukor László
Városüzemeltetési Igazgatóság
Szőke Gábor
Sz. Lukács Éva**Bizottsági tárgyalás:**

Vagyongazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:dr. Filipisz Andrea
2008. június 12.

Tisztelt Képviselő-testület !

A Vagyongazdálkodási Bizottság 2008. február 18.-i ülésén foglalkozott a Fehérvári út – Etele út sarkán elhelyezkedő 3533/57 hrsz.-ú ingatlan ügyével és döntött egyrészt az ingatlan megosztásáról, melynek alapján megteremthetők a Lágymányosi Szent Adalbert Plébániával megkötött előszerződés végrehajtásának feltételei, **122/VGB/2008.(II.18.)** számú határozatában pedig felkért, hogy az ingatlan megosztása kapcsán létrejövő másik ingatlan hasznosításának előkészítését is kezdeményezzem.

Mint ismeretes Önkormányzatunk 2002. április 15-én Ingatlan Adásvételi Előszerződést kötött a Lágymányosi Szent Adalbert Plébániával az Etele út 1-3. sz. alatti 3533/57 és 3533/51 hrsz.-ú 7024 illetve 1685 m², összesen 8709 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlanokból kiszabályozandó legalább 2500 m² alapterületű beépítetlen telekingatlan 30.000.000.- Ft összegért történő elidegenítésére.

A Katolikus Egyház az ingatlanon templomot és hozzá kapcsolódó közösségi létesítményeket köteles építeni. Amennyiben a kivitelezési munkákat a birtokbaadástól számított 2 éven belül nem kezdi meg az Önkormányzat az ingatlant visszavásárolhatja.

A vonatkozó KSZT 2004. decemberében került elfogadásra, majd ez év január hóban módosításra került úgy, hogy lehetővé vált a 3000 m²-nél kisebb, minimum 2500 m²-es önálló építési telek kialakítása.

A Vagyongazdálkodási Bizottság **120/VGB/2008.(II.18.)** számú határozatával adott felhatalmazást a vonatkozó telekalakítási eljárás kezdeményezésére, melynek kapcsán egy 2599 m² területű telek kialakítása folyamatban van.

A Bizottság **121/VGB/2008.(II.18.)** számú határozatával egyidejűleg olyan döntést is hozott, hogy a létesítendő templomban temetkezési funkció folytatásához nem járul hozzá.

Idő közben Musits Antal esperes, plébános úr indítványozta a korábbi döntés felülvizsgálatát, nevezetesen:

kéri a telek területét kb. 2743 m² méretűre növelni és az ingatlanra a tulajdonjog helyett 99 évre ingyenes használati jogot kívánna az egyház szerezni, továbbá nem tartja indokoltnak a temetkezési funkció kizárását.

Megítélésem szerint a telek területének nem jelentős mértékű növelése nem sérti Önkormányzatunk érdekeit. A 30 mFt összegű bevétel kiesése a költségvetés egyensúlyát nem veszélyezteti, azonban csak abban az esetben tudom támogatni az ingyenes használatbaadást, ha az egyház vállalja az ingatlanon meglévő felépítmény elbontásának költségeit. A temetkezési funkció kizárása tekintetében a VGB állásfoglalását vettem figyelembe.

A fenti ingatlan fennmaradó része a Fehérvári út Etele út sarkán elhelyezkedő 3533/59 hrsz.-ú, 4423 m² kiterjedésű ingatlan, melyen lévő felépítmény 823 m²-es részét jelenleg a Spár Magyarország Kft. használja, az épület másik, 751 m²-es szárnya üres, miután a korábbi bérleti szerződése lejárt, és meghosszabbítani nem kívánta.

A Spár bérleti szerződését a Vagyongazdálkodási Bizottság még 2007. évben felmondta és a felmondási idő 2008. május 30-án lejárt. A Spár Kft. ugyan adott be magasabb összegű bérleti díj fizetésére és 10 éves határozott idejű bérleti szerződés megkötésére vonatkozó szándéknyilatkozatot, azonban erre vonatkozó döntés nem született.

A területre érvényes szabályozási terv a területet I-XI/K13 „Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület” övezetbe sorolta.

Az övezet telkeire vonatkozó építésügyi előírások:

Beépítés mértéke: 50 %,

Szintterületi mutató: 2,4,

Megengedett építménymagasság: 6,0-15,0 m

Az érvényes szabályozási terv előírásainak figyelembevételével megállapítható, hogy a terület alulhasznosított. A 70-es években épített felépítmény mind szerkezetileg, mind városképileg elavult. A terület frekvenciált elhelyezkedése új, építészetileg a mai kor követelményeinek megfelelő épületkomplexum létesítését kíváná.

Az ingatlan megvásárlására potenciális befektetői igény van, a Spár Kft. felmondási határidejének lejártával üres ingatlanként kezelhető. Az ingatlan pályázat útján történő hasznosításának feltételei adottak.

A pályázatot célszerű kiterjeszteni a tömbbelsőben lévő 3533/51 hrsz.-ú 1685 m² kiterjedésű jelenleg közterültként funkcionáló ingatlanra is, mely szintén Önkormányzatunk tulajdonában áll és a területre érvényes szabályozási terv a közterületi jelleg megszüntetését, és a két ingatlan egyesítését javasolja.

A pályázatot a Versenyeztetési Szabályzat 3.3. pontja alapján zártkörű formában javaslom lebonyolítani, miután az ingatlan jellege, jelentősége elsősorban azon befektetők (Spár, Swietelsky, Goldberg Kft.) részvételét teszi szükségessé akik már korábban jelezték vételi szándékukat és konkrét elképzeléseik vannak a megvalósítandó beruházás jellegét és volumenét illetően.

Fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogatását egyrészt az egyházi ingatlannal kapcsolatos 516/2001./XI.ÖK/XI.15./ számú határozat módosításához, másrészt a mellékelt pályázati felhívás közzétételéhez.

Budapest, 2008. június „10.”



Molnár Gyula