




---

**MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER**


---

Iktatószám: I-15-48/2009.

nyilvános ülés

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

a Képviselő-testület 2009. március 19-én tartandó rendes ülésére

**Tárgy:**

**Javaslat a Budapest XI., Bikszádi út 43. sz. alatti ingatlan közös hasznosítására  
(Magyar Vöröskereszt)**

**16./ sz. napirendi pont**

**Készítette:**

Polgármesteri Kabinet  
Bukor László

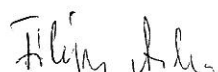
**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal  
meghívott:**

Városüzemeltetési Igazgatóság  
Szőke Gábor  
Sz. Lukács Éva  
Polgármesteri Kabinet  
Bukor László

**Bizottsági tárgyalás:**

Vagyongazdálkodási Bizottság  
Jogi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
dr. Filipisz Andrea  
2009. március 11.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A jelenleg a Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Vöröskereszt vagyonkezelésében álló Bikszádi u. 43. sz. alatti 3261/35 hrsz.-ú ingatlan területe 699 m<sup>2</sup>. Az ingatlan úgynevezett úszótelkes kialakítású, gyakorlatilag 100 %-ig beépített. A felépítmény jelenleg üres, abban a Magyar Vöröskereszt a Budapesti szervezetének központját szeretné kialakítani.

A területre érvényes KSZT az ingatlant körülvevő önkormányzati tulajdonú közterületből történő kiszabályozással új, 4056 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek kialakítását teszi lehetővé. A telek övezeti besorolása I-XI/K. Az övezet fontosabb beépítési paraméterei:

Beépíthetőség: 35 %; Építménymagasság: 6 – 13 m ; Szintterületi mutató: 1,8. Mivel a minimális telekméret 1500 m<sup>2</sup>, az újonnan kialakítandó építési telek megosztható.

A fenti paraméterek alapján a telken maximum 1420 m<sup>2</sup> alapterületű **legfeljebb 5 szintes épület létesíthető bruttó 7100 m<sup>2</sup> szintterülettel.**

***A telken lakófunkciójú épület nem létesíthető.***

Fentiek alapján az ingatlan jelenleg alulhasznosított, frekventált fekvése indokoltá tenné a tulajdonosi érdekek összehangolását, városképileg és funkcionálisan is a környezetébe illő ingatlanfejlesztés megvalósítását.

A telekalakítási eljárás lefolytatása esetén osztatlan közös tulajdonú ingatlan alakulhatna ki, melyben a Magyar Államot 699/4056 tulajdoni hányad, Önkormányzatunkat pedig 3357/4056 tulajdoni hányad illetné meg.

***A telekrendezési eljárás lefolytatásához mindenképpen meg kell szerezni az MNV Zrt. és a Magyar Vöröskereszt hozzájárulását.***

A Vöröskereszt illetékeseivel több ízben folytattunk tárgyalásokat, melynek alapján körvonalazódott az együttműködés lehetősége.

A Vöröskereszt a Budapesti Szervezetének székházát szeretné kialakítani és előzetes tájékoztatásuk szerint kb. 850 m<sup>2</sup> – nyi hasznos alapterületre volna szükségük a szervezeti egységek elhelyezéséhez.

Tárgyalási alap lehet egy újonnan megvalósítandó beruházásban önálló albetétként a jelenlegi épület méreteihez hasonló nagyságú helyiségcsoportnak a Vöröskereszt használatába történő átadása.

Mivel az épület jelenleg üres, a beruházás megvalósításának idejére sem ragaszkodnának ideiglenes elhelyezés biztosításához.

Elvben nem zárkoznának el csereingatlan elfogadása elől sem.

***Fentiek figyelembevételével az ingatlan hasznosítása tekintetében az alábbi megoldást javasolom megvitatásra:***

- Előzetes Megállapodás megkötése a Magyar Vöröskereszttel, melynek lényege, hogy amennyiben az MNV Zrt. hozzájárul, vállaljuk az ingatlant körülvevő önkormányzati tulajdonú közterületből történő kiszabályozással új, 4056 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek kialakítását, majd közbeszerzést lehet kiírni az újonnan kialakított 3261/41 hrsz.-ú ingatlan hasznosítására. A közbeszerzési eljárás lefolytatását gesztorként Önkormányzatunk vállalná, a Magyar Államnak és a Vöröskeresztnek a közbeszerzési eljárás során érvényesíteni kívánt feltételeit és szempontjait külön megállapodásban rögzítenénk.

- A nyertes ajánlattevőnek záros határidőn belül meg kell valósítania az ajánlattételi felhívásban rögzített építési beruházást, amelynek eredményeképpen a meglévő épület lebontásra, és ezt követően – társasházi formában bejegyzett – irodaépület kerül megépítésre. Az irodaépületben a Magyar Állam – a Vöröskereszt elhelyezési igényének kielégítése érdekében – és Önkormányzatunk legalább a tulajdoni illetőségük értékének megfelelő értékben, a telekár arányos része fejében kap hasznosítható helyiségeket. Azaz bizonyos helyiségcsoportok önálló társasházi albetétként Önkormányzatunk tulajdonába, illetve a Vöröskereszt részére kialakított helyiségek a Magyar Állam tulajdonába és a Vöröskereszt ingyenes használatába (vagyonkezelésébe) kerülnének. A nyertes ajánlattevő a szolgáltatásának ellenértéke fejében az ajánlatában foglaltak szerint (beszámítással) kötelezően megvásárolná a társasház egyes – az MVK és Önkormányzatunk igényeit szolgáló helyiségeken felüli – albetéteit a Magyar Államtól és Önkormányzatunktól. (A közös tulajdonú telek a beruházás végeztével az albetétek tulajdoni arányában szintén a tulajdonostársak – Magyar Állam, Önkormányzat és beruházó – tulajdonába kerülne.) Így a beruházás megvalósítása tényleges pénzügyi ráfordítást sem a Magyar Államtól, sem Önkormányzatunktól nem igényelne.

- A közbeszerzési eljárás természetesen csak akkor lehet eredményes, ha olyan ajánlat érkezik, ami mind a Vöröskereszt, mind Önkormányzatunk számára elfogadható és az eredetileg kitűzött célok megvalósítását lehetővé teszi.

- Ha az MNV Zrt. nem ért egyet a fentiekben megfogalmazott konstrukcióval, vagy sikertelen lenne a 3261/41 hrsz.-ú ingatlanra kiírt közbeszerzés, akkor továbbra is megmarad a Vöröskereszt részére a jelenlegi épület átalakításának és felújításának lehetősége a Budapesti Szervezetük elhelyezése érdekében.

A Magyar Állam tulajdonában és a Vöröskereszt használatában álló felépítmény elhelyezkedése ugyanis lehetővé teszi a telek megosztását, melynek következtében

kialakítható egy vegyes tulajdonú felépítményes ingatlan 2000 m<sup>2</sup> telekterülettel, melyben a Magyar Államot 699/2000 tulajdoni hányad és Önkormányzatunkat pedig 1301/2000 telekhányad tulajdonjoga illetné, Önkormányzatunknak ugyanakkor megmaradna egy 2056 m<sup>2</sup> nagyságú önálló, beépíthető telek hasznosításának lehetősége.

- A Vöröskereszt főigazgatójával történt előzetes tárgyalások alapján elkészítettük a Vöröskereszttel kötendő előzetes megállapodás tervezetét, amelynek aláírása után tudjuk kezdeményezni az MNV Zrt.-nél a 3261/ 35 hrsz.-ú ingatlant érintő telekalakítással és a közös hasznosítással kapcsolatos tárgyalások lefolytatást.

Kérem a Képviselő-testület támogatását a határozati javaslataim elfogadásához.

Budapest, 2009. március 4.



Molnár Gyula

**Mellékletek:**

- 1./ KSZT kivonat
- 2./ T-83164 számú térrajz
- 3./ Tulajdoni lapok
- 4./ A Magyar Vöröskereszt Budapesti Szervezetének helyiségigénye
- 5./ Előzetes Megállapodás ( tervezet )
- 6./ T- 83164/M számú térrajz