



JUNGHAUSZ RAJMUND KÉPVISELŐ

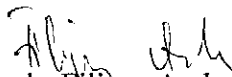
Iktatószám: I-25-4/2010.

nyilvános ülés

INTERPELLÁCIÓ

a Képviselő-testület 2010. január 19-én tartandó rendes ülésére

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Filipisz Andrea
2010. január 19.



Molnár Gyula Polgármester Úr részére

Interpelláció

Tárgy:
Boldizsár utcai időhajlítás

JEL. SZ. I-25-4/2010.

Tisztelt Polgármester úr!

A VGB 2009-ben a decemberi ülésén döntött az alábbi ügyben. Az előterjesztés és a határozat itt olvasható.

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási Bizottságának 2009. december 9.-i ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Balatoni út - Boldizsár utca sarkán lévő 2824/2 hrsz-ú ingatlan.

Előterjesztő: Molnár Gyula

Készítette: Bukor László

Tisztelt Vagyongazdálkodási Bizottság!

A Budapest XI. ker. Balatoni út – Boldizsár utca sarkán lévő (2824/2) hrsz-ú 8.900 m² nagyságú közterületi ingatlan is magában foglaló területre készült KSZT a közterület egy részét telekké alakítja és lehetővé teszi új önálló építési telek kialakítását, illetve a mellette fekvő 2824/3 illetve 2824/4 hrsz-ú ingatlanokkal történő egyesítését. A minimális telekméret 3.000 m².

A 2824/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a KSZT szerinti telekalakítás végrehajtása érdekében az önkormányzati tulajdonú terület rész megvételére vonatkozóan még 2006. évben szándéknyilatkozatot nyújtott be, melynek alapján a Tisztelt Bizottság 998/VGB/2006.(IX.18.) illetve 470/VGB/2007.(III.23.) számú határozataival 3591 m²-nyi tulajdoni hányad elidegenítéséről döntött és a végleges adásvételi szerződés megkötését a telekalakítási határozat jogerőre emelkedéséhez kötötte, melynek legkésőbbi időpontját 2007. május 30. napjában határozta meg.

A telekalakítási határozat a 2824/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a Magyar Autóklub fellebbezése miatt nem emelkedett jogerőre, a térrajz is érvényét veszítette és így a vonatkozó megállapodás sem lépett hatályba. Ezt a tényt Tisztelt Bizottság 687/VGB/2008.(IX.4.) számú határozatával megerősítette.

Miután megszületett az egyezség a 2824/4 hrsz-ú szomszédos ingatlan tulajdonosával, a Portfolio Kft. új térrajzot készítettett és új eljárás keretében született meg az a telekalakítási határozat amely alapján a Kft.-vel a szükséges Megállapodás megköthető lett volna.

A Tisztelt Bizottság 2009. szeptember 15.-i ülésén meghozott 776/VGB/2008.(IX.15.) számú határozatával azonban úgy döntött, hogy

„a Budapest XI.ker. Budaörsi út (2824/2) hrsz-ú ingatlant érintő K/33887/2/2008/III számú határozattal engedélyezett telekrendezés szerint a tulajdonviszonyok változását a földhivatali nyilvántartásban nem kívánja átvezettetni és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft –vel megállapodást kötni nem kíván. Felkéri a Polgármestert, hogy készíttessen olyan változási vázrajzot mely szerint a T- 79717 számú térrajzon a/-val jelölt 3591 m² terület önálló építési telekként kerül kialakításra. Intézkedjen a területen áthaladó közművek kiváltására. Az új térrajz földhivatali záradékolása és a közművek kiváltása után kezdeményezze a telekalakítási eljárás lefolytatását. Az új építési telek földhivatali bejegyeztetését követően a intézkedjen 773/VGB/2008.(IX.15.) és a 775/VGB/2008.(IX.15.) számú határozatoknak megfelelő zártkörű pályázat kiírására.”

A773/VGB/2008.(IX.15.) számú határozat rögzítette a pályázati kiírás peremfeltételeit, a 775/VGB/2008.(IX.15.) számú határozat pedig a meghívandók körét pontosította.



Mint ismeretes a T. Bizottság szeptember 15.-i ülésére két ajánlat érkezett külső cégektől az ingatlan megvásárlására: Dasslen Kft. 300 mFt és K-Immoblie Kft. 340 mFt +Áfa. A Bizottsági határozat alapján a zártkörű pályázatra a fenti két ajánlattevőt is meg kell hívni.

A bizottsági döntések alapján megrendeltük az új telekalakítási térrajz elkészítését amely már az önálló 3591 m²-es telek kialakítását tartalmazza, továbbá a Városüzemeltetési Igazgatóság megrendelte a közműkiváltásokhoz szükséges terveket.

Idő közben a Portfolio Kft. ügyvezetője 2008. november 10-én kelt levélben tájékoztatott, hogy visszavonhatatlanul átutalta Önkormányzatunk számlájára a 200.000.000.-Ft + Áfa összegű vételárat és kérte, hogy a tulajdonjogok telekkönyvi bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot adjuk ki részükre.

A vételárat haladéktalanul visszautaltuk arra hivatkozva, hogy a korábbi adásvételi szerződés nem lépett hatályba és a Vagyongazdálkodási Bizottság nem is kíván újabb szerződést kötni a Portfolio Kft.-vel, egyidejűleg kérelmeztük a Földhivatalnál a T-79717 számú vázrajz érvénytelenítését.

2009. december 9-én érkezett a Hivatalba a Fővárosi Kerületek Földhivatalának 230403/2008 számú határozata, amely a 2824/2 hrsz.-ú ingatlanból 3591 m² területnek a Portfólió Kft tulajdonába történő bejegyzését tartalmazta

A határozat ellen fellebbezést nyújtottunk be, melyben felsoroltuk mindazon érveket, melyek alapján jogtalanak tekintjük a tulajdonjog bejegyzését és kértük a Fővárosi Földhivaltól a bejegyző határozat megsemmisítését.

A Földhivatal azonban elutasította a fellebbezésünket.

Ezt követően megbíztuk a Balogh & Medveczky Ügyvédi Irodát a tulajdonjogi per megindításával.

Miután a Portfolio Kft. is értesült a peres eljárás megindításáról ismételten átutalta Önkormányzatunk számlájára a 200 mFt + Áfa összeget, és kezdeményezte a perbeli egyezség létrehozását, melynek keretében a vételárat 246,5 mFt + Áfa összegre emelné és vállalná a közműkiváltások költségét.

A 200 mFt +Áfa összeg a peres eljárás lezárásáig ügyvédi letétbe került.

Az első bírósági tárgyalást 2009. június 25-én tartották, melyen mindkét fél fenntartotta korábbi álláspontját és ítélet nem született.

Idő közben a Portfolio Kft. ügyvezetője 2009. október 27-én kelt levelében perbeli egyezsége vonatkozó ajánlatát 2009. december 14-ig meghosszabbította.

Önkormányzatunk felkérte a Kamarát, hogy a ajánljon olyan független értékbecslőt, aki a döntés megalapozásához megfelelő szakvéleményt tud készíteni.

A kamara ajánlása alapján szerződést kötöttünk az EXPERTING Kft.-vel. A Kft. által készített anyagot mellékelem. A Szakvélemény szerinti az ingatlan 2007 évre vonatkozó piaci forgalmi értéke 195 mFt, alátámasztja azt, hogy az ingatlan értékesítése idején a vételár megfelelt az akkori piaci árak

Kérem a Tisztelt Bizottság állásfoglalását az alábbiak figyelembevételével:

- Az idő közben elkészült és leszállított közműkiváltási tervek alapján a kiváltások költsége elérné a 80 mFt összeget. Az egyezségi Megállapodásban az alperes a kötelezettségeket magára vállalná.

- A 2008. szeptember 15-i bizottsági ülésre benyújtott szándéknyilatkozatok komolysága nem került kontroll alá, miután bánatpénz befizetésére nem került sor. A Dasslen Kft. ajánlatából nem derül ki, hogy a megajánlott összeg nettó vagy bruttó. Így az ajánlatot lehet 250 mFt +Áfa összegűnek is értelmezni. Hasonlóképpen nem egyértelmű a K-Immoblie Kft. 340 mFt összegű ajánlata, ami a 8900 m² területű ingatlanra vonatkozott. Mindkét céget felszólítottuk az ajánlat pontosítására. A K-Immoblie Kft. válaszolt a megkeresésünkre és megerősítette vételi szándékát. A Dasslen Kft.-től válasz még nem érkezett.

- Az önálló építési telek kialakítására irányuló telekalakítási eljárást egyelőre megindítani nem lehetett, mert a térrajzot megelőzi egy, az idő közben a környező MÁV területek rendezése kapcsán készített térrajz amellyel kapcsolatos hatósági eljárás befejezéséig nem indítható a mi eljárásunk.

- **A következő bírósági tárgyalás időpontja 2009. december 15.** (A Portfólió Kft. egyezségi ajánlatát 2009. december 14-ig tartja fenn).

A peres ügy várható kimenetelével kapcsolatban készített független jogi szakvélemény Önkormányzatunk pernyertességét aggályosnak minősítette. Amennyiben a pert elveszítjük Önkormányzatunknak meg kell elégednie a 200 mFt + Áfa vételárral, aminek a kifizetése a peres eljárás menetétől függően akár több évig is eltarthat. A fentiek szerinti perbeli egyezség megkötése esetén Önkormányzatunk mentesülne a 80 mFt összegű közműkiváltási költségek megfizetése alól, megtérülne a közműkiváltások tervezésére kifizetett 3,5 mFt, és az Önkormányzat összesen 246,5 mFt + Áfa vételár bevételhez jutna.

Ez a megoldás matematikailag 10 mFt-al marad el a K-Immoblie Kft. bánatpénzzel meg nem erősített 340 mFt + Áfa összegű ajánlatától, miután abban az esetben a közműkiváltások költségei Önkormányzatunkat terhelnék. Kérem a Tisztelt Bizottság állásfoglalását.

Budapest, 2009. november 27.

Tisztelettel:



Molnár Gyula

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
VAGYONGAZDÁLKODÁSI BIZOTTSÁG
1113 Budapest XI. Bocskai út 39-41.

Kivonat

a Vagyongazdálkodási Bizottság 2009. december 09.-i ülésének jegyzőkönyvéből

1036/VGB/2009 (XII. 09.) számú határozat

A Vagyongazdálkodási Bizottság 6 igen, 3 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett úgy határozott, hogy a Budapest XI. ker. Budaörsi út (2824/2) hrsz. -ú ingatlant érintő peres eljárás keretében a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft –vel javasolja perbeli egyezség megkötését az alábbi feltételekkel:

- A vételár kiegészítés mértéke 46,5 MFt + ÁFA
- Alperes köteles megvásárolni, az Önkormányzattól a közműkiváltási terveket 3.500.000.-Ft összegért.
- A vonatkozó megállapodásban rögzíteni kell, hogy az Önkormányzat a korábban a területen működő benzinkút üzemeltetéséből eredő, esetleges talajszennyezésért semminemű felelősséget nem vállal.

Felhatalmazza a Polgármestert, az előterjesztés 33. sz. melléklete szerinti Megállapodás aláírására. A Megállapodás kétoldalú aláírásával egyidejűleg a zártkörű pályázat kiírásával kapcsolatos 773 és 775/VGB/2008.(IX.15.) számú határozatok visszavonásra kerülnek.

Felelős: VGB elnöke
Határidő: 2009. december 14.

Wieszt János sk.
elnök

Kivonat hitelül:

Farkas Péter
VGB titkára



Kérdéseim:

Mi az oka, hogy a hivatal nem hajtotta végre a VGB. A773/VGB/2008.(IX.15.) és 775/VGB/2008.(IX.15.) határozatát?

A Földhivatal miért utasította el az önkormányzat fellebbezését?

Mi az oka, hogy kicsúsztunk a fellebbezési határidőből?

Mi volt a pontos eljárási rend ebben az ügyben?

(Pontosan szeretném látni, hogy mikor kinél volt a fellebbezési irat. Ezt írásban is kérem.)

Ki követett el ebben az ügyben eljárási hibát, szabálytalanságot?

Őn a felelős a kialakult helyzetért?

Újbuda, 2010. január 13.

Tisztelettel:

Junghausz Rajmund
önkormányzati képviselő