



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Az Önkormányzat és a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok cseréje

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az előterjesztés a Magyar Állam tulajdonában álló Budai Sporthotel jelenlegi közpark funkciójú részének az önkormányzati tulajdonú Jókai-kertre történő cseréjére irányul.

A budapesti polgárok igényt tartanak arra, hogy a fővárost környező erdők közparkként kerüljenek hasznosításra. E cél megvalósítása érdekében a Kormány felkérte az Önkormányzatot a Normafa Park kiemelt beruházás végrehajtásának irányítására és annak működtetésére, illetve elhatározta a Normafa területén található, rehabilitációval érintett ingatlanoknak az Önkormányzat vagyionkezelésébe adását.

A Normafa Park kiemelt beruházás koncepciójáról és az azzal összefüggő feladatokról szóló 1443/2013. (VII. 16.) Korm. határozat rögzítette a Normafa Park program megvalósításához szükséges legfontosabb feladatokat, meghatározta a program főbb elemeit, valamint a központi költségvetésből az Önkormányzat részére megfelelő összegű forrás biztosítását rendelte el.

A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény a polgárok fizikai és szellemi épülése, a gazdaság és a turizmus élénkítése, az egyes építészeti, természeti és hiteleti értékek megóvása, a sport- és kulturális szolgáltatások színvonalának emelése érdekében a Normafa Park történelmi sportterületen a sport- és kulturális igényeknek megfelelő, nemzetközi színvonalú, összetett szolgáltatásokat biztosítani képes közösségi használatú parkerdő és kiszolgáló épületei, valamint a szükséges infrastruktúra létrehozásának elősegítését támogatja. Ezzel párhuzamosan, részben a törvény végrehajtását szolgálva a Kormány a 294/2013. (VII. 26.) Korm. rendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította a Normafa Park program megvalósításához szükséges közigazgatási hatósági ügyeket.

A Normafa Park program folytatásával összefüggő teendőkről, valamint a Normafa Park történelmi sportterület megvalósításához szükséges intézkedésekről szóló 1507/2016. (IX. 21.) Korm. határozat módosításáról szóló 2145/2017. (XII. 29.) Korm. határozat alapján, a fentiek lehetővé tétele érdekében a 10503/9 hrsz. alatti állami tulajdonú ingatlan (a Sporthotelnek helyet adó ingatlan) közpark funkciójú részének – a telek megosztását követően – az Önkormányzat részére csere útján történő tulajdonba adása szükséges.

A csereingatlanok a Jókai-kert önkormányzati tulajdonú Budapest XII. kerület, 9597/1 hrsz. és Budapest XII. kerület, 9597/5 hrsz. alatti belterületi telkei.

1. A 10503/9 hrsz. alatti állami tulajdonú ingatlan

A Budapest XII. kerület, külterület 10503/9 hrsz. alatt felvett összesen 44.980 m² alapterületű ingatlan a) alrészlete, kivett étterem és szálloda, udvar, gazdasági épület, teniszpálya, síugró sánc, park, (23.919 m²), illetve a b) alrészlete, erdő (21.061 m²) (a továbbiakban: Budai Sporthotel) a Magyar Állam tulajdonában, az Önkormányzat vagyionkezelésében áll.

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a

továbbiakban: Rendelet1) alapján, a Budai Sporthotel az 10503/9 Ek/XI-3 és Ek/XI-5 övezeti besorolásba tartozik, amelyek megnevezése a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 2. § (3) bekezdése alapján Közjóléti erdőterület – történelmi sportterület. A területre vonatkozó beépítési előírásokat a Törvény határozza meg.

Az Önkormányzat 2016. július 26. napján készített szakvéleménye alapján, a Budai Sporthotel épületének teljes felújítására lenne szükség, tekintettel arra, hogy az a jelenlegi hőtechnikai, érintésvédelmi és tűzvédelmi szabályoknak nem felel meg és részlegesen életveszélyes is. Jelenlegi állapotában kizárólag szálláshely funkcióként lenne hasznosítható, azonban az egész épület felépítése korszerűen, így felújítás esetén sem lehetne szálláshelyként üzemeltetni. A szakvéleményben foglaltak alapján célszerűbb a Budai Sporthotel teljes épületének a lebontása és új felépítmény építése. Az ehhez szükséges forrás központi költségvetés terhére történő biztosítása is szükséges.

A 2014. április 4. napján kelt a Magyar Állam mint tulajdonos képviselőjében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és az Önkormányzat között létrejött vagyonkezelési szerződés rögzíti, hogy az ingatlanok, valamint az azokon lévő épületek a Magyar Állam kizárólagos tehermentestulajdonát képezik, azokon az Önkormányzat által esetlegesen felépítendő építmények vonatkozásában a megépítést követően, de azt megelőzően sem keletkezik osztott tulajdon vagy osztatlan közös tulajdon, azok mindvégig a Magyar Állam tulajdonában maradnak, illetve tulajdonába kerülnek.

2. A 9597/1 és 9597/5 hrsz. alatti ingatlanok

A Budapest XII. kerület, 9597/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Költő utca 19-25. szám alatti 4999 m² alapterületű, kivett lakóház udvar megnevezésű, műemlék, műemléki jelentőségű terület, valamint a Budapest XII. kerület, 9597/5 hrsz. alatt felvett 10580 m² alapterületű, kivett múzeum és gazdasági épület megnevezésű, műemlék, országos jelentőségű védett természeti, valamint műemléki jelentőségű terület az Önkormányzat tulajdonában áll. Az ingatlan a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon részét képezi.

A Jókai-kertként számon tartott terület két különálló kert (Jókai kertje – hrsz.: 9599, 9598/2, 9598/4 és az északi Steindl-villa kertjének egy része – hrsz.: 9597/1, 9597/5) összevonásából keletkezett.

A két kertrész két különböző tulajdonoshoz tartozik: a 9599, 9598/2, 9598/4 hrsz-ú telkek állami tulajdonban, a 9597/1, 9597/5 hrsz-ú telkek önkormányzati tulajdonban vannak, míg a teljes terület kezelője a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság.

Az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 7/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet2) alapján a Jókai-kert a Vi-2/XII-3 övezeti besorolásba tartozik, amelynek megnevezése Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei.

A Rendelet2 42. § (2) bekezdése alapján, a Vi-2/XII-3 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

Budapest XII. kerület, 9597/5 hrsz. alatt felvett ingatlan területén a madártani kiállítás könnyűszerkezetes pavilonja található. A Budapest XII. kerület, 9597/1 hrsz. alatt felvett ingatlan területén áll a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület irodaháza, valamint az életveszélyes állapotban lévő Steindl-villa. A tető szerkezete, valamint a földemék leszakadtak. Tekintettel arra, hogy az ingatlan műemlék az épületet elbontani nem lehet, felújítása kizárólag az eredeti állapot helyreállításával valósulhat meg.

Önkormányzatunk évek óta folyamatosan kezdeményezi a két ingatlan állami tulajdonba adását, mivel a Jókai kert területének természetvédelmi jelentősége miatt egy egységes, Duna Ipoly Nemzeti Park által megvalósuló kezelés lenne célszerű.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az érintett ingatlanok forgalmi értéke az alábbiak szerint alakul:
10503/9 hrsz-ú ingatlan: 1.115.000.000,- Ft
9597/1 hrsz-ú ingatlan: 472.000.000,- Ft
9597/5 hrsz-ú ingatlan: 599.000.000,- Ft

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2018. júniusában megbeszélést kezdeményezett Budapest Főváros Kormányhivatala - Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályával (a továbbiakban: Műemlékvédelmi Hatóság) a Steindl-villa állapotáról. A Műemlékvédelmi Hatóság képviselői egyértelműen elutasították a műemléki védelem feloldásának és az épület teljes bontásának lehetőségét, és azt írták elő, hogy a Steindl-villát korhű stílusban kell felújítani, egy toldalék épület kibővítéssel.

A Műemlékvédelmi Hatóság szerint az épület életveszélyes állapotának megszüntetése és gombamentesítése mielőbb meg kell történnjen.

A faanyagvédelmi szakértői vélemény megállapította, hogy a Steindl-villa épületét műszaki gombakárosítók, köztük a könnyező házigomba támadta meg. A fertőzés aktív, a szomszédos épületek átfertőződésének veszélye fennáll. Az épület beépített faanyagai a lépcső egy részének kivételével menthetetlenek, a falak csak gombamentesítés után maradhatnak meg.

A mentesítési feladatokat, úgy, mint a fertőzés elkerülésének óvintézkedéseit, a tető, az emelet és a földszint teljeskörű gombamentesítését, ideiglenes tető kialakítását, falak szükség szerinti felállványozását, faanyagok beépítés előtti védőkezelését, falazat fertőtlenítését, valamint a műemlékvédelmi szempontból értékesnek tartott elemek kezelését a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság megbízásából a PANNON-PROTECT Faanyagvédelmi Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 20.000.000,- Ft összegért végezné el. Az előzetes egyeztetések szerint az Önkormányzat tulajdonosi kötelezettségére tekintettel a mentesítés költségéből 7.000.000,- Ft-ot fizetne meg.

Jogszabályi hivatkozások

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 35. (1)-(2) bekezdései értelmében az értékesítést végzőnek a vagyon tulajdonjogának átruházását - ha a törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet kivételt nem tesz - versenyeztetéssel kell megkísérelnie, ami mellőzhető - többek között - ingatlan cseréje esetén.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: „Mötv”) 108/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állammal kötött csereügylet esetén.

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 12. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az Ör. 9. §-a alapján, a 4.§-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről és gazdasági társaságba való beviteléről - az Nvtv. és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek keretei között 25 millió forint egyedi értékhatárig a polgármester, 50 millió forint egyedi értékhatárig a Tulajdonosi- és Városfejlesztési Bizottság, 50 millió forint egyedi értékhatár felett a Képviselő-testület dönt.

A fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására. Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület hozzájárul a Budapest XII. kerület, külterület 10503/9 hrsz. alatt felvett ingatlan jelenlegi közpark funkciójú részének – a telek megosztását követően – az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XII. kerület, belterület 9597/1 és 9597/5 hrsz. alatt felvett ingatlanokra történő cseréjéhez, azzal, hogy az Önkormányzat részéről az értékkülönbözöt megfizetésre kerül. A csereügylet megkötése, a polgárok fizikai és szellemi épülése, a gazdaság és a turizmus élénkítése, az egyes építészeti, természeti és hiteleti értékek megóvása, a sport- és kulturális szolgáltatások színvonalának emelése érdekében a Normafa Park történelmi sportterületen a sport- és kulturális igényeknek megfelelő, nemzetközi színvonalú, összetett szolgáltatásokat biztosítani képes közösségi használatú parkerdő és kiszolgáló épületei, valamint a szükséges infrastruktúra létrehozásának elősegítése céljából történik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítással vegyes csereszerződés vagy ezzel azonos joghatású megállapodás(ok) megkötéséhez szükséges jognyilatkozatok Önkormányzat képviselőjében történő megtételére, illetve megállapodás(ok) megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonosi kötelezettségére tekintettel, a házigombával fertőzött épület mentesítéséhez 7.000.000,- Ft összegben járul hozzá.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. november „ 09 . „



Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



dr. Gottfried - Tusor Gabriella

jegyző

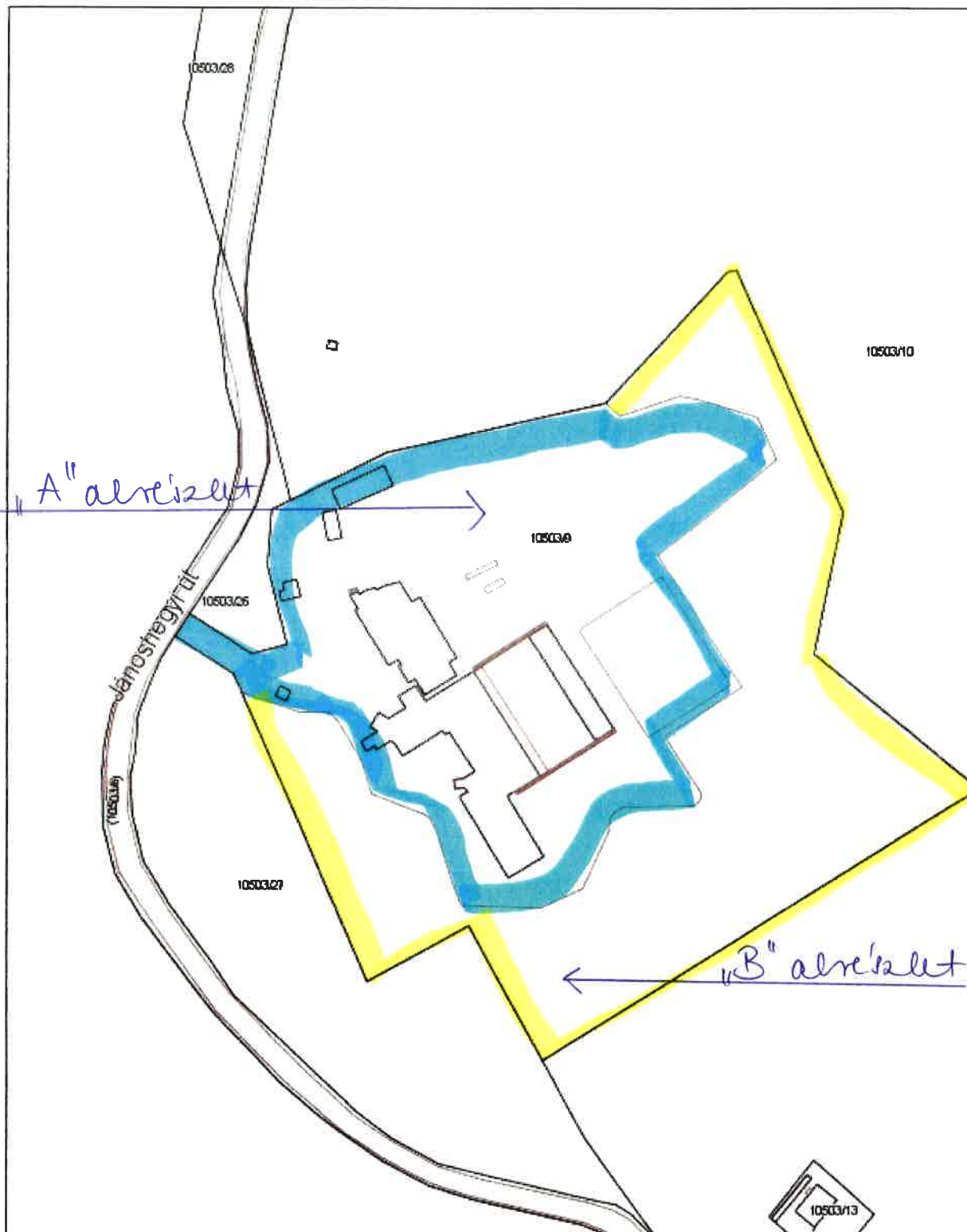
Mellékletek:

1. KÉSZ kivonat: Budai Sporthotel
2. KÉSZ kivonat Jókai kert



Minerva Térinformatikai Rendszer
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata

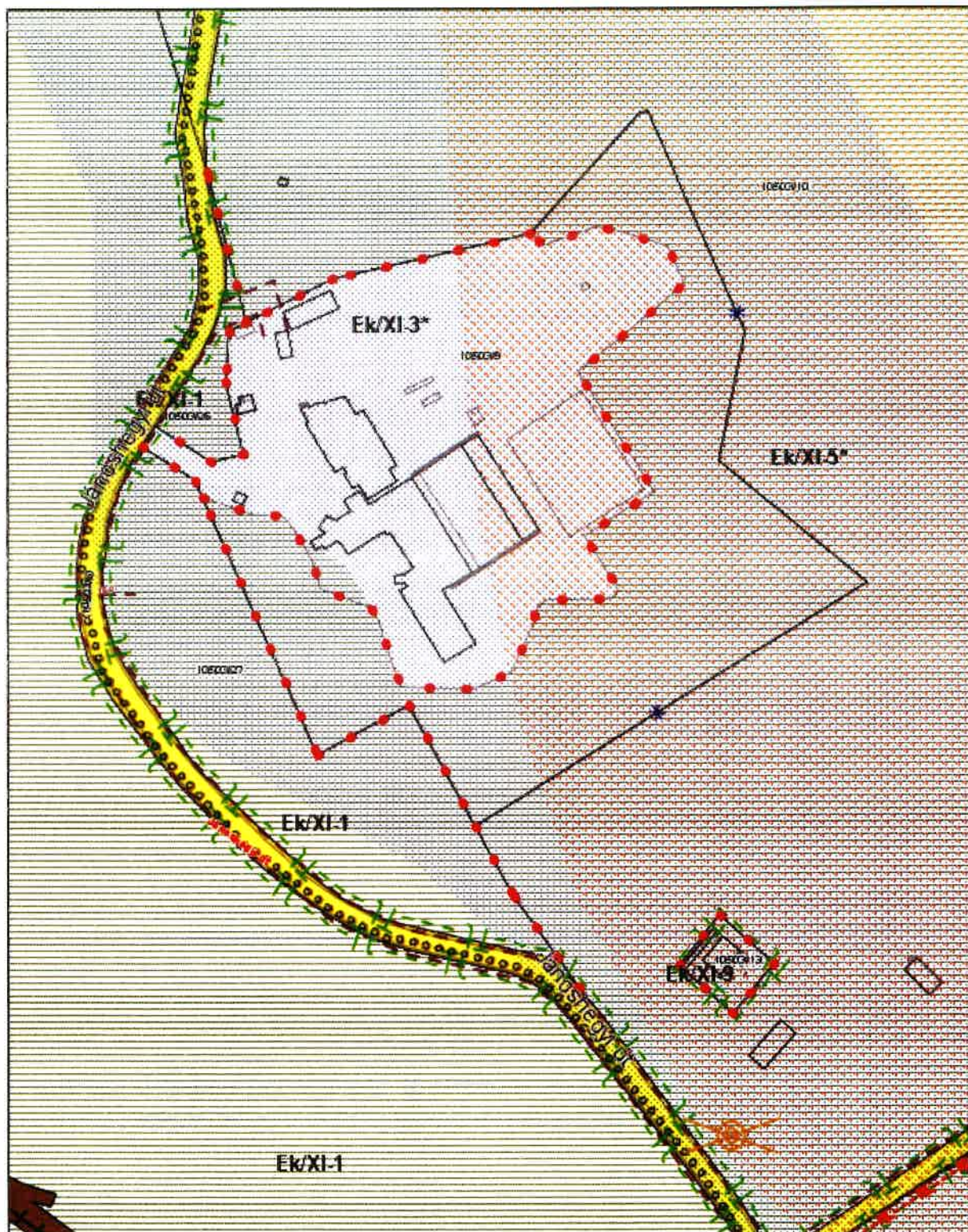
Méretarány: 1500



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 20582 / 2008 FVMFTF

Budapest, 2018 november 09

Méretarány:2500



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 20582 / 2008 FVMFT=

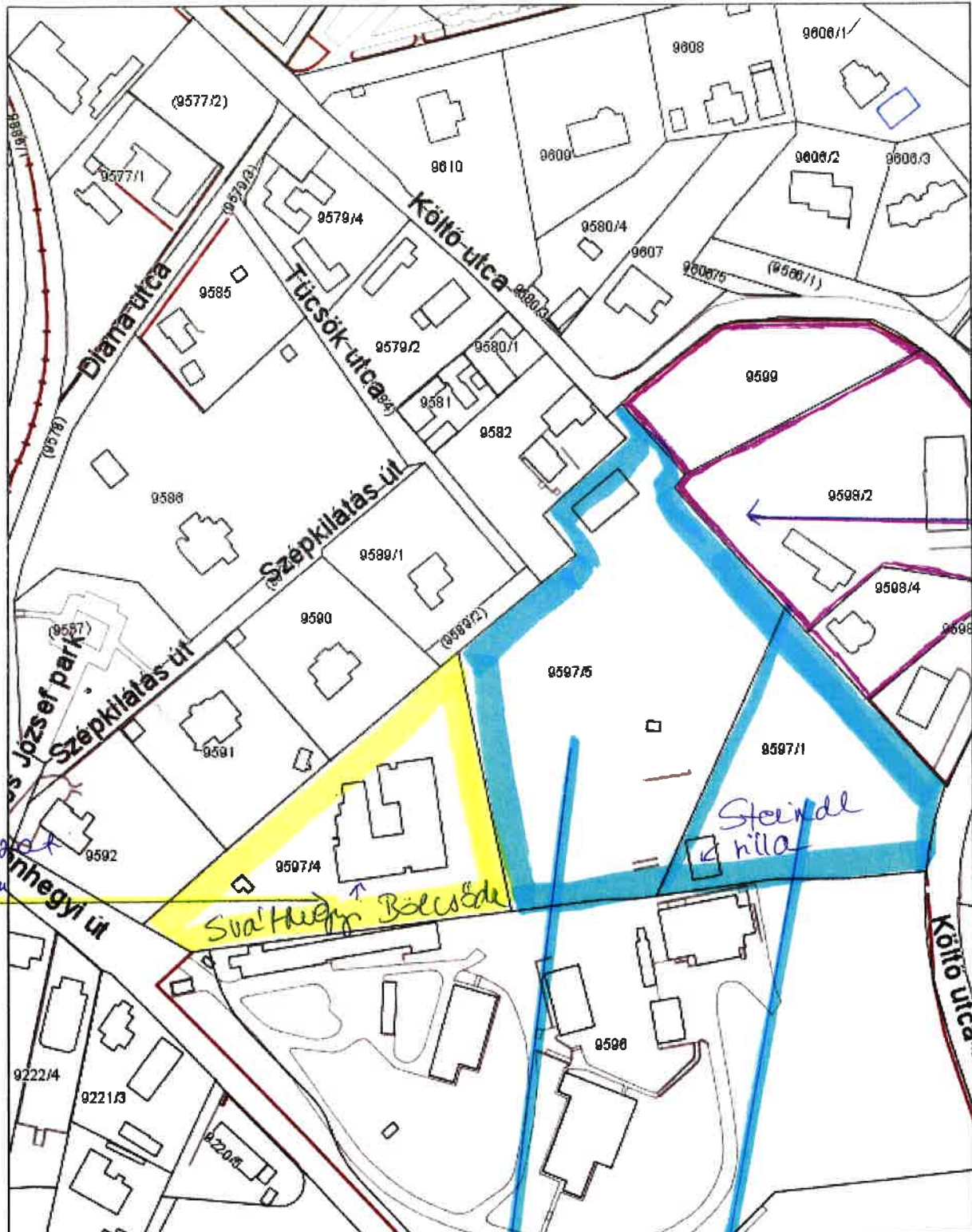
Budapest, 2018 november 07

2. melléklet
főkezi - kért

Minerva Térinformatikai Rendszer Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata



Méretarány: 900



Önkormányzat
tulajdon
1/1

Magyar
Állam

Steindl
Árpád

Svátmária Bécsi út

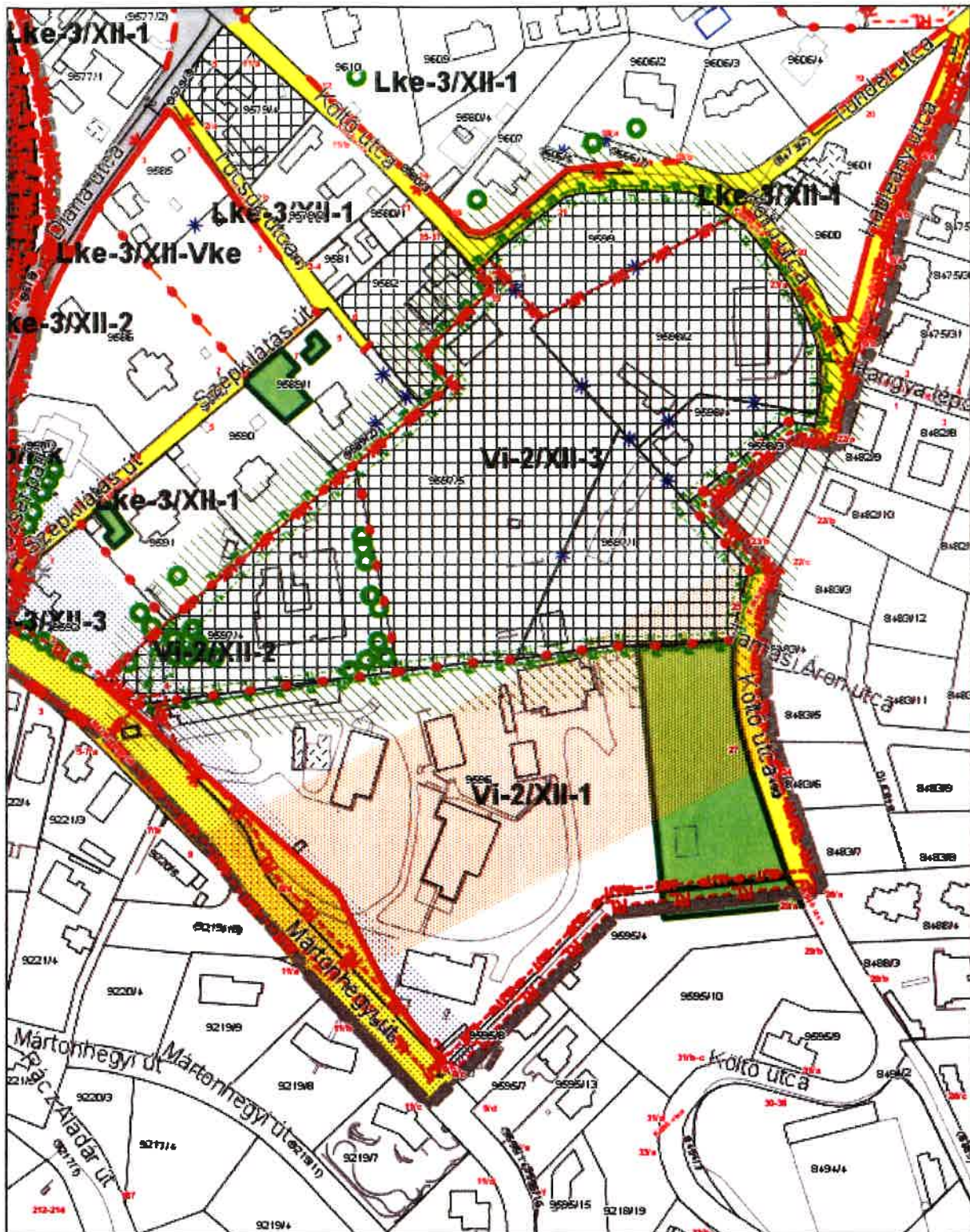
A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 20582 / 2008 FVMFTF

Budapest, 2018 november 09

Önkormányzati
tulajdon: 1/1

Önkormányzati
tulajdon: 1/1

Méretarány:2500



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 20582 / 2008 FVMFTF

Budapest, 2018 november 07

