



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 82/2019.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2019. április 25-i ülésére

**Tárgy:** Javaslát telekalakítási megállapodás megkötésére az AVICO Riverbay Ingatlanforgalmazó Kft-vel

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Szűcs Balázs főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB (04.24.), GB (04.24.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Riskó György s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

## Tisztelt Képviselő testület!

### I.

Az AVICO Group cégcsoporthoz tartozó AVICO Riverbay Kft. (a továbbiakban: Beruházó) lakóépület beruházást (a továbbiakban: Projekt) tervez a IX. kerület Gát utca, Márton utca „sarkán” a 37771 hrsz-ú, 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanokon (a továbbiakban együtt: Ingatlanok), melynek tulajdonosa. (1. számú melléklet)

A Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI.22.) számú rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) alapján az Ingatlanok egyesítése szükséges. A telekalakítási vázrajz elkészült. (2. számú melléklet) Az ingatlanok telekrendezésének eredményeképpen két ingatlan alakul ki:

- 37771/1 hrsz-ú kivett közterület (169 m<sup>2</sup>)
- 37771/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület (2480 m<sup>2</sup>)

A kialakuló közterület térítésmentesen a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonába kerül. A közterület kialakítására vonatkozó műszaki leírás az előterjesztés 3. számú mellékleteként kerül bemutatásra, amely a telekalakítási megállapodás mellékletét képezi.

A KÉSZ szabályozási vonalával összhangban lévő telekstruktúra kialakítása, illetőleg a szükséges közterület biztosítása érdekében az Önkormányzat és a Beruházó telekalakítási megállapodást köt, melynek tervezetét jelen előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza.

A telekalakítási megállapodás megkötése keretében rendezendő a 37771 hrsz-ú ingatlanra az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog.

Az Önkormányzat nyilvános pályázat keretében, 2017. augusztus 1-i nappal kelt adás-vételi szerződés alapján értékesítette a 37771 hrsz-ú 641 m<sup>2</sup> területű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan).

Az ingatlanra az adás-vételi szerződés 6.5. pontja alapján az Önkormányzat javára visszavásárlási jog került bejegyzésre, amely az alábbiakat hivatott biztosítani:

- a Birtokátruházás napjától (2018. május 2.) számított **2 éven belül** az Ingatlanra vagy az Ingatlant is magában foglaló később kialakításra kerülő ingatlanra vonatkozóan az **építési engedélyt** a Vevő megszerzi, és ennek tényét igazolja az Önkormányzat felé és
- a Vevő Birtokátruházás napjától (2018. május 2.) számított **5 éven belül** az Ingatlanon vagy az Ingatlant is magában foglaló később kialakításra kerülő ingatlanon megvalósítani tervezett Projektre vonatkozóan a **használatbavételi engedélyt** megszerzi, és ennek igazolja az Önkormányzat felé.

Az Ingatlan továbbértékesítésre került a Beruházó részére. Az adás-vételi szerződés 6.6. pontja alapján amennyiben az Ingatlant a Vevő a fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően értékesíti, úgy a Vevőknek az adás-vételi szerződésben vállalt kötelezettségeit az új Vevő is vállalja az Önkormányzattal szemben.

A telekalakítás/telekegyesítés kapcsán az Önkormányzatnak nyilatkoznia kell a visszavásárlási jog tekintetében.

A Beruházó visszavásárlási jog törlése iránti kérése alapján a visszavásárlási jog esetleges további, a teljes, összevont Ingatlanon történő fennállása nehézséget okozhat a projektfinanszírozás szempontjából, mely tény nagyban befolyásolhatja a Projekt sikerességét, és így a Projekt vállalt határidőben történő befejezését is. Részéről a visszavásárlási jog törlése az elfogadható.

Az adás-vételi szerződésben a visszavásárlási jog gyakorlása „*opció*”,ugyanis annak gyakorlása nem automatikus. Az Önkormányzat számára ez lehetőség. A visszavásárlási ár az Eladó és a Vevő által készített igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kerülne meghatározásra az adás-vételi szerződés 6.5. pontjában foglaltak szerint.

A visszavásárlási jog volt hivatott biztosítani azt, hogy a telek ne üresen álljon évekig, hanem azon beruházás valósuljon meg. A jelenlegi információk alapján a Beruházó egyértelmű szándéka az építkezés, így a cél ezen jog fenntartása nélkül is megvalósulni látszik.

A fentiekre tekintettel a telekalakítási megállapodás nem tartalmazza a visszavásárlási jog bejegyzésére vonatkozó rendelkezést. A Beruházó tájékoztatása alapján az építési engedély iránti kérelmet a telekalakítási megállapodás aláírását követően azonnal be kívánja nyújtani.

A Beruházó a visszavásárlási jog törlésének ellentételezéseként (bruttó) 10 millió Ft összegű felajánlást tett. Az összeg pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás keretében kerülne megfizetésre az Önkormányzat részére. Az összeg megfizetéséig a visszavásárlási jog törlésének kezdeményezésére nem kerülhet sor.

Az Önkormányzat más összegben is megállapodhat illetve más közérdekű szolgáltatás, egyéb vállalás is szóba jöhet.

A visszavásárlási jog, mint garancia nem „haszonszerzési” célzattal, hanem a beruházás megvalósításának biztosítására került bejegyzésre. Amennyiben az Önkormányzat ellentételezés nélkül lemond ezen jogról, indokolt lehet a beruházás meg nem valósításának esetére egyéb biztosíték meghatározása.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2019. április 16.

**dr. Bácskai János s.k.**

polgármester

***Melléklet:***

1. számú melléklet: *Helyszínrajz*
2. számú melléklet: *Vázrajz*
3. számú melléklet: *Műszaki leírás*
4. számú melléklet: *Megállapodás-tervezet*

## Határozati javaslat „A” változat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához hozzájárul,
- b) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- c) hozzájárul a 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez azzal, hogy annak ellentételezéseként az AVICO Riverbay Kft. **10.000.000 Ft** összegű pénzeszközt ad át az Önkormányzat részére;
- d) az a-c) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében tervezetként jóváhagyja a ...../2019. számú előterjesztés *4. számú mellékletét* képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására.
- e) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a c) pont alapján az AVICO Riverbay Kft-vel a pénzeszköz átadás-átvételi megállapodást megkösse.

Határidő: 2019. május 15.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

## Határozati javaslat „B/1.” változat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához hozzájárul,
- b) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- c) hozzájárul a 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez azzal, hogy az AVICO Riverbay Kft. vállalja, hogy amennyiben a 37771/2 hrsz-ú ingatlanon 2023. május 2-ig nem valósítja meg a beruházást, akkor meghíúsulási kötbér jogcímen.... Ft összeget fizet az Önkormányzat részére;
- d) az a-c) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében tervezetként jóváhagyja a ...../2019. számú előterjesztés *4. számú mellékletét* képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására,
- e) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a c) pont alapján az AVICO Riverbay Kft-vel a megállapodást megkösse.

Határidő: 2019. május 15.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

## Határozati javaslat „B/2.” változat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához hozzájárul,
- b) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- c) hozzájárul a 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez azzal, hogy az AVICO Riverbay Kft. vállalja, hogy amennyiben a 37771/2 hrsz-ú ingatlanon 2023. május 2-ig nem valósítja meg a beruházást, akkor meghíúsulási kötbér megfizetése helyett..... teljesít az Önkormányzat részére;
- d) az a-c) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében tervezetként jóváhagyja a ...../2019. számú előterjesztés 4. számú mellékletét képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására,
- e) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a c) pont alapján az AVICO Riverbay Kft-vel a megállapodást megkösse.

Határidő: 2019. május 15.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

## Határozati javaslat „C” változat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonásához-megosztásához hozzájárul,
- b) a 37771 hrsz-ú, a 37772 hrsz-ú és a 37774 hrsz-ú ingatlanok T-100388 számú vázrajz alapján történő összevonása-megosztása alapján kialakuló 37771/1 hrsz-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlant tulajdonba veszi,
- c) hozzájárul a 37771 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez egyrészt azzal, hogy annak ellentételezéseként az AVICO Riverbay Kft. .... Ft összegű pénzeszközt ad át az Önkormányzat részére, másrészt azzal, hogy az AVICO Riverbay Kft. vállalja, hogy amennyiben a 37771/2 hrsz-ú ingatlanon 2023. május 2-ig nem valósítja meg a beruházást, akkor meghíúsulási kötbér jogcímen.... Ft összeget fizet az Önkormányzat részére;
- d) az a-c) pontban meghatározottak végrehajtása érdekében tervezetként jóváhagyja a ...../2019. számú előterjesztés 4. számú mellékletét képező telekalakítási megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására,
- e) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a c) pont alapján az AVICO Riverbay Kft-vel a megállapodást megkösse.

Határidő: 2019. május 15.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester