



ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2014. február 27-i ülésére

Tárgy: Vételi ajánlat 1040 Budapest, Tábort utca 22-24. szám alatt található sport célú ingatlanra

Tisztelt Képviselő-testület!

Újpest Tábort utca - Pálya utca - Erdősor út - Szilágyi út által határolt területen egy ... m² alapterületű, jelenleg három helyrajzi számon, három jogi személy tulajdonában lévő sport célú ingatlan található. Az ingatlanok, a tulajdonosok és a tulajdoni arányok a következő képen oszlanak meg:

| ingatlan helyrajzi száma | ingatlan tulajdonosa | | tulajdoni hányad |
|--------------------------|--|------------------------------------|------------------|
| 76334/7 | Újpest Önkormányzat (UTE Atlétikai Stadion) | | 1/1 |
| 076367 | Vegyes Önkormányzati terület (Tungsram Sporttelep) | GE Hungary Zrt. | 55756/87424 |
| | | IV. kerület Újpest Önkormányzat | 31668/87424 |
| 76334/3 | Sanofi-Aventis Zrt. (Chinoi Sporttelep) (megjegyzés: UTE kívánja megvásárolni) | | 1/1 |
| 76368 | Újpest Önkormányzat (Tarzan Park) | | 1/1 |
| 76369 | Újpest Önkormányzat (Tarzan Park) | | 1/1 |

Az ortofotó képet is figyelembe véve tálcán kínálkozik a lehetőség, hogy hosszú távon is ezt a területet sport célokra hasznosítsák a tulajdonosok.

Ismereteink szerint az UTE meg kívánja vásárolni a Sanofi-Aventis Zrt tulajdonában lévő Budapest, 76334/3 hrsz. – ú ingatlant. Így a Budapest, 76367 hrsz. – ú területet is meg kellene vásárolni.

Ezzel a tranzakcióval megnyílna a lehetőség az ingatlan további fejlesztésére. A cél, hogy egyfelől Újpest lakosságának, másfelől a környező kerületek, települések, egész Budapest lakosainak, kicsiknek és nagyoknak, professzionális sportot vagy tömegsportot kedvelőknek egy rekreációs területet (Tarzan park), futókört, futballozási, teniszezési lehetőséget (stb.) biztosítsunk egy helyen.

A GE Hungary Zrt. sporttelepének 2013. októberében elkészült az értékbecslése. Ennek alapján a következő rövid tájékoztatást nyújtom az ingatlannal kapcsolatosan: Az ingatlan közmű-ellátottsága: víz, gáz, villany, csatorna. Csak címszavakban a sporttelep tartalma: füves center pálya, két félkör kapu mögött, körben salakos futópálya, hátsó füves edzőpálya, oldalsó salakos edzőpálya, kispályás foci, 4 db salakos tenispálya, aszfaltos pálya (jelenleg használaton kívül), pálya (jelenleg használaton kívül), kosárlabda pálya (jelenleg használaton kívül). Felépítmények: öltöző, vizesblokk, műhely (br. 216 m²), öltöző, vizesblokk, iroda, kazánház, büfé (br. 460 m²), lelátó épület - földszint (br. 480 m²), lelátó épület – emelet (br. 480 m²), lelátó (br. 240 m²).

Az ingatlan SP (városi jelentőségű kiemelt sportterületek) keretövezetbe tartozik. A most készülő újpesti városrendezési és építési szabályzat (ÚKVSZ) szerinti övezeti besorolás: K-SP-IV-2, városi jelentőségű kiemelt sportterület, max. 35%-os beépítettséggel, szintterületi mutató: max. 1,0 , megengedett építménymagasság: min. 5,0 m, megengedett építménymagasság: max. 14,5 m. A telekre csak sport funkció telepíthető.

Az Újpesti Torna Egylettel folytatott tárgyalások folytán felvetődött annak lehetősége, hogy közösen az UTE-val vételi ajánlatot fogalmazzon meg az Önkormányzat a 076367 hrsz. -ú, természetben az 1040 Budapest, Tábor u. 22-24. szám alatt található sport célú ingatlan GE Hungary Zrt. tulajdonában lévő részre.

Tájékoztatom Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy GE Hungary Kft. – nek 46.000.000 Ft tartozása halmozódott fel az Önkormányzattal szemben közterület-használati díj jogcímen (Tungstram strand kerítése részben közterületen áll). Fennáll annak lehetősége, hogy a vételi ajánlatot úgy fogalmazzuk meg, hogy ezt a tartozást az adásvétel során beszámítsuk. Az UTE-val e témában folytatott tárgyalások során sikerült arra az álláspontra jutni, hogy az UTE elfogadja ezt az Önkormányzati tulajdonrész-szerzést, ami az értékbecslést figyelembe véve a következő lehetőséget nyújtja:

| | Tulajdoni forma | Tulajdoni hányad/terület | terület mérete (m ²) | Forgalmi érték (Ft) (ÁFA nélkül) |
|---|--------------------------|--------------------------|---|----------------------------------|
| Budapest, 76367 hrsz., természetben: 1046 Budapest, Tábor utca 22-24. | osztatlan közös tulajdon | - | a tulajdoni lap szerinti 87424 m ² -rel szemben a telek területe helyesen: 87.416 | 495.000.000 |
| GE Hungary Zrt. | osztatlan közös tulajdon | 55756/87424 | 56081m ² helyett 55.751 m ² -t használ | 316.000.000 |
| IV. kerület Újpest Önkormányzat | | 31668/87424 | 31.665 m ² helyett 31.335 m ² -t használ | 179.000.000 |
| GE Hungary tulajdoni hányadából beszámítandó terület és érték | - | 11721/87424 | 11.720 | 46.000.000 |
| fennmaradó tulajdoni hányad/terület | - | 44035/87424 | 44.030,99 | 270.000.000 |

A tárgyalások folyamán az UTE –val illetve a General Electriccel a következő álláspontra jutotunk:

Az UTE –val közösen Újpest Önkormányzat a következő vételi ajánlatot fogalmazhatná meg a GE Hungary Zrt. tulajdonában lévő 55756/87424 arányú, az értékbecslés szerint 316.000.000 Ft értékben meghatározott tulajdoni hányadra, amivel UTE és Újpest Önkormányzat osztatlan közös tulajdont szerezhetne:

- Az Újpest Torna Egylet 200.000.000 Ft, azaz kettőszázmillió forint készpénzt fizet az 55756/87424 tulajdoni hányad mínusz 11.720 m² nagyságú területért;
- IV. kerület Újpest Önkormányzata elfogad beszámításként a GE Hungary Zrt. tulajdoni hányadából 11.720 m² nagyságú területet (Erdősor út felőli, utcafronti terület, melyen egy 110X60 m méretű füves futballpálya van, villany és egyéb közművek nélkül) 46.000.000 Ft, azaz negyvenhatmillió forint összegben, amivel Újpest Önkormányzat további körülbelül 11721/87424 tulajdoni hányadot szerez.

Vagyis az Önkormányzatnak nem szükséges forrást biztosítania a fenti tulajdonszerzéshez, csupán hozzá kell járulnia ahhoz, hogy a tartozás kiegyenlítésére, annak ellentételezéseként sport célú ingatlanhoz jusson. A fenti adatok és a mellékletben is szereplő értékbecslési és tulajdoni lap adatainak ismeretében, továbbá az UTE-val folytatott előzetes tárgyalásaink eredményének tükrében Tisztelt Képviselő-testületet arra kérem, hogy hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest, 076367 hrsz.- ú, természetben az 1040 Budapest, Tábor u. 22-24. szám alatt található kivett sporttelep művelési ágú, GE Hungary Ipari és Kereskedelmi Zrt. és IV. kerület Önkormányzat osztatlan közös tulajdonában lévő, értékbecslés szerint 316.000.000 Ft értékben meghatározott 55756/87424 tulajdoni hányadára az Újpest Torna Egylettel közösen vételi ajánlatot tesz a következők szerint:
 - 1.1 Az Újpest Torna Egylet 200.000.000 Ft, azaz kettőszázmillió forint készpénzt fizet az 55756/87424 tulajdoni hányad mínusz 11.720 m² nagyságú területért, amivel az ingatlanból 44035/87424 tulajdoni hányadot szerez;
 - 1.2 a GE Hungary Ipari és Kereskedelmi Zrt. részéről közterület-használati díj jogcímen fennálló 46.000.000 Ft, azaz negyvenhatmillió forint tartozás beszámításként a pénzben történő megfizetés helyett elfogadja a Budapest, 076367 hrsz.-ú kivett sporttelep művelési ágú ingatlanból a GE Hungary Zrt. 55756/87424 tulajdoni hányadának, természetben Erdősor út felőli 11.720 m² alapterületű ingatlanrészét, mely 79,03 m széles utcafronti részt jelent, amelynek mélysége az utcára merőleges oldalon 117,44 m. Ezen tulajdonrészén ezáltal tulajdonjogot szerez további 11721/87424 tulajdoni hányaddal IV. kerület Újpest Önkormányzata per, teher és igénymentesen.
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy az előző pontokban megfogalmazottak alapján tárgyalást folytasson az UTE-val és azt követően az UTE-val közösen a GE Hungary Zrt.-vel.

3. felhatalmazza a polgármestert a szükséges megállapodások aláírására.
4. a visszterhes vagyonátruházást, illetőleg a tartozás beszámítást követően IV. kerület Újpest Önkormányzata - amennyiben az Újpesti Torna Egylet is vállalja, - vállalja, hogy a GE Hungary Zrt. sportegyesülete – a 2013-as évet bázis évné tekintve, annak mértékéig, előre egyeztetett időpontokban – sportcélokra használhatja az ingatlant.
5. IV. kerület Újpest Önkormányzata vállalja, hogy a GE Hungary Zrt. szakszervezeti tanácsa, vagy egyéb, munkavállalók érdekeit képviselő szervezete részére 4 éven keresztül, évente 100 darab ingyen gyermekbelépőt biztosít az újpesti „Tarzan Parkba”, valamint 4 éven keresztül 100 darab ingyen felnőtt belépőt biztosít a Halassy Olivér Városi Uszodába.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Reinegger Enikő Hajnalka (jegyzői referens)

Budapest, 2014. február 13.

Wintermantel Zsolt
polgármester