



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő:** dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. november 06.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat a Corvin Sétány Programmal kapcsolatos döntések meghozatalára**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG (NÉV, SZIGNÓ): POLGÁRMESTERI KABINET, JEGYZŐI KABINET

KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE): POLGÁRMESTERI KABINET, JEGYZŐI KABINET

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

*Fedezik a hat. javaslat  
kereset*

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi -

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi -

Határozati javaslat a bizottság számára:

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Előzmények

Az Önkormányzat 2001. évben Corvin-Szigony Projekt néven, a Práter utca – Szigony utca – Tömő utca – Balassa utca – Apáthy utca – Szigony utca – Üllői út – Kisfaludy utca által határolt terület rehabilitációs városfejlesztési eszközökkel történő megújítását tűzte ki célul. Ehhez kapcsolódóan az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. 2001. március 26-án *Opciók szerződést* kötött, mely szerződésben meghatározott ingatlanokra vonatkozóan az Önkormányzat a Rév8 Zrt. részére vételi jogot engedett.

A városfejlesztés további lépéseként 2002. októberében az Önkormányzat befektetői pályázatot írt ki a Corvin Sétány Program (Program) megvalósítására. A Program megvalósítását szerződéses keretrendszer szabályozza, melynek első dokumentuma az Önkormányzat, a Rév8 Józsefvárosi

ÉRKEZETT

2013 NOV 05

18:09 1

Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. és a „Corvin” Ingatlanfejlesztési és Városrehabilitációs Részvénytársaság (a továbbiakban: Befektető) között 2003. július 24-én kötött *Keretszerződés*.

A *Keretszerződés* célja Közprogram és Befektetői Program segítségével a fenti város-rehabilitáció megvalósítása. A *Keretszerződés* 3. számú mellékletét képezik a kialakulásra kerülő befektetési területhez tartozó ingatlanok. A *Keretszerződés* tartalmazza a Program ütemezését, a Befektető tulajdonszerzését, amely szerint a 3. számú melléklet szerint ingatlanok vonatkozásában a Befektető vételárát fizet az Önkormányzat részére. A vételárösszege 2003-2013. évig került meghatározásra.

A Program megvalósítása 2003. évben megkezdődött.

2009. május hónapban ugyanakkor a Budapesti Rendőr-főkapitányság Gazdaságvédelmi Főosztálya különösen jelentős vagyoni kárt okozó hűtlen kezelés büntetvények gyanúja miatt, feljelentés alapján büntetőeljárást indított ismeretlen tettesek ellen, a város-rehabilitáció irányuló keretszerződés és az annak alapján 2008-ig megkötött ingatlan adásvételi szerződésekkel összefüggésben. A büntetőeljárás során beszerezett igazságügyi szakértői vélemény lényege szerint az Önkormányzat által 2003. és 2008. decembere között értékesített telekingatlanok piaci értéke jóval meghaladja a Felek között létrejött *Keretszerződésben* – évek szerint differenciáltan - meghatározott árat.

Fentiekre tekintettel a Képviselő-testület a 171/2012. (V. 17.) számú határozatában úgy döntött, hogy a folyamatban lévő büntetőeljárást – mivel az a szerződéses rendszerből folyó önkormányzati kötelezettségek, különösen a telekértékesítés teljesítését akadályozza – vis maior-t megalapozó helyzetnek tekinti, valamint a határozat 2. pontjában *felhatalmazta a polgármestert, hogy szakértővel folyamatosan elemeztesse a helyzetet a büntetőeljárás alakulásának függvényében, és amennyiben a büntető eljárás során a jogszabályi feltételek fennállnak a polgári jogi igény érvényesítésére, tegye meg a szükséges intézkedéseket.*

A döntést követően a Befektető kezdeményezte a kialakult egyeztetését, felhívta a figyelmét a szerződéses rendszerből fakadó önkormányzati kötelezettségekre és azok teljesítésére. Mindezek alapján az Önkormányzat a Befektetővel tárgyalásokat kezdett folytatni, melyek jelenleg is folynak.

2013. évben a Képviselő-testület a folyamatban lévő büntetőeljárásra tekintettel a 267/2013. (VII.17.) számú határozatában az alábbiak szerint döntött:

*„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert, hogy a BRFK Korrupciós és Gazdasági Bűnözés elleni Főosztály Gazdaságvédelmi (II.) Osztályán 01000-6134/2009. bü. szám alatt folyamatban lévő bűnügyben az Önkormányzat, mint sértett jogi személy képviseletében sértetti indítványt és észrevételt terjesszen elő.”*

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a döntés végrehajtásra került, ugyanakkor a büntetőeljárás jelenleg is folyamatban van, előreláthatólag 2013. évben nem, és valószínűsíthetően a közel jövőben sem kerül lezárásra.

## **II. A betérjesztés indoka – III. Tényállási adatok**

Az előzőekben ismertetettek szerint a Corvin Sétány Program szerinti ingatlanértékesítések 2013. december 31-ig terjednek, így a Program lényegileg 2014. évben megszűntnek tekinthető. A megszűnés irányába haladó szerződéses konstrukció és a fenti körülmények ismeretében javasolom, hogy a szerződéses rendszer közös megegyezéssel kerüljön megszüntetésre.

E koncepció lényege, hogy a Befektető, a számára még gazdasági érdekeire tekintettel elengedhetetlenül szükséges építkezések megvalósítása érdekében a jelenleg önkormányzati, illetőleg egyéb (fővárosi, illetőleg magán) tulajdonban álló telkek tulajdonjogát nem adásvétel, hanem csereszerződés keretében szerezne meg.

A koncepció megvalósíthatóságának alapja az lehet, hogy a Befektető a projekt területén rendelkezik olyan ingatlantulajdonnal, amely piaci értékére, valamint fekvésére és az Önkormányzat által

figyelembe veendő egyéb szempontokra tekintettel alkalmasnak tűnik a cserére, mely ingatlanok az előterjesztés *mellékletét* képezik.

A cserére vonatkozó eljárás során a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságára figyelemmel kell lenni. Az objektív, felektől független értékarányosság megállapítására vonatkozóan javasolom az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény szerinti igazságügyi szakértő kirendelését közjegyzői eljárásban.

A közjegyzői eljárás során közjegyző által igazságügyi szakértő kirendelése történik meg. Az igazságügyi szakértő kirendelése iránti kérelemnek tartalmaznia kell a következőket is:

- a) a szakértői vizsgálat tárgyát, és annak helyét,
- b) azokat a kérdéseket, amelyekre vonatkozóan a szakértőnek véleményt kell nyilvánítania, melyek jelen esetben az alábbiak:
  - a szerződéses partnerek közötti, ingatlan-csoportokra vonatkozó esetleges csere értékarányos-e, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás egyensúlyban áll-e,
  - mekkora a cserével érintett ingatlanok egyenkénti és csoportonkénti összértéke aktuális forgalmi értéke.

A közjegyző illetékességre vonatkozó rendelkezéseket a 2008. évi XLV. törvény és az 1991. évi XLI. törvény szabályozza.

A 2008. évi XLV. törvény 1. § (2) bekezdése alapján a közjegyző eljárása – mint polgári nemperes eljárás – a bíróság eljárásával azonos hatályú. Mindezek alapján a közjegyzői eljárás nem minősül szolgáltatás-megrendelésnek.

Fentiek alapján a szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszüntetésének részét képezné a csereszerződés, valamint a Program már megvalósult részeit illetően a Felek egymás közötti elszámolása, továbbá a Felek egymásnak kölcsönösen engedve a fennálló jogok érvényesítéséről való lemondása.

Amennyiben a két fél ebben nem állapodik meg, illetve amennyiben a Corvint Zrt. által igényelt ingatlanok nem kerülnek a tulajdonába, abban az esetben a Felek között elhúzódó, és az Önkormányzat számára akár milliárdos vagyonszétosztást okozó jogvita alakulhat ki, amelynek elkerülése vélhetően mindkét fél üzleti és jogi érdeke.

A szerződéses rendszer esetleges közös megegyezéssel történő felszámolása ugyanakkor nem jelentené a szóban forgó rehabilitálandó terület elhanyagolását. Az Önkormányzatnak továbbra is célja és feladata a városrehabilitáció, ennek megvalósítására pedig – figyelemmel a terület iránt mutatkozó befektetői érdeklődésre – kedvezőek a kilátások. A szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszüntetésével lehetőség nyílik mind az eredeti befektetési területen fekvő, mind pedig további ingatlanok pályázat útján megvalósuló értékesítésére, azaz a városrehabilitáció folytatására.

Ebben a körben külön is kiemelandő, hogy a cserével érintett és jelenleg befektetői tulajdonban álló ingatlanok iránt a kiemelt kormányzati támogatást élvező Bionikai Innovációs Központ Nonprofit Kft. az Önkormányzat felé vásárlási szándékot jelzett.

A Pázmány Péter Katolikus Egyetem és a Semmelweis Egyetem 5 évvel ezelőtt közösen indította el hazánkban - Európában elsőként - a molekuláris bionika alapképzést és az erre épülő két mesterképzést. Az itt képzett bionikus mérnökök egyszerre rendelkeznek a biológiai (genetika és idegtudomány) és az elektronikai (elméleti villamosságtan és modern számítástechnika) szakmai alapismeretekkel, innen a név: BIONIKA. Ezekre a szakemberekre is épül a 2015 elejére elinduló, Bionikai Innovációs Központ és Park, amely a két egyetem által alapított Bionikai Innovációs Központ Nonprofit Kft. szervezésében jön létre.

Erre vonatkozóan a Képviselő-testület 2012. július 19-én tájékoztatást kapott, és a 250/2012. (VII.19.) az alábbiakról döntött:

„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Corvin Zrt. a „Corvin Sétány Program” megvalósítása keretében a 136 tömbhöz tartozó a 36196, a 36197, a 36198, a 36191, a 36191, a 36189, a 36186 helyrajzi számú ingatlanokra

*vonatkozó fejlesztési céljai - bionikai kutató központ és egy egészségügyi központ – illeszkednek az Önkormányzat hosszú távú fejlesztési céljaihoz azzal, hogy az a Corvin Sétány Program szerződéses rendszerében foglalt kötelezettségeket nem érinti, az abból eredő szerződéses kötelezettségek változatlanul fennállnak, illetve a jelenleg hatályos szabályozási terv kereteinek megfelel.”*

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Corvin Sétány Programra vonatkozó szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszüntetése érdekében tárgyalások folytatása, melynek részeként az előterjesztés melléklete szerinti ingatlanok értékarányosságának és aktuális forgalmi értékének megállapítása közjegyzői nem peres eljárás keretében.

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 12. § (2) bekezdés szerint a Budapesten működő közjegyzők illetékessége a főváros egész területére kiterjed, melynek alapján javasolom, hogy a Budapesti Közjegyzői Kamara elnökéhez forduljunk, annak érdekében, hogy szakmailag minden tekintetben megfelelő, az eljárásban szereplő ingatlanok értéke miatt szükséges fokozott gondossággal eljáró közjegyző kerüljön kiválasztásra.

#### **V. Döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja egyrészt a Corvin Sétány Program vonatkozó és a megszűnés irányába haladó szerződéses konstrukció közös megegyezéssel történő megszüntetésével egy esetlegesen a Felek között elhúzódó, és az Önkormányzat számára akár milliárdos vagyonszétosztást okozó jogvita kialakulásának elkerülése; másrészt a városrehabilitáció folytatása.

A közjegyzőt tevékenységéért munkadíj és költségtérítés illeti meg, amit az eljárást kezdeményező fél köteles megfizetni. A munkadíj és a költségtérítés a közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI. 26.) IM rendelet alapján kerül megállapításra. Az igazságügyi szakértőnek a szakértői tevékenységéért munkadíj és költségtérítés jár, amely az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II.21.) IM rendelet alapján kerül megállapításra.

Pénzügyi hatása: a közjegyzői nem peres eljárás költségére 20 millió Ft keretösszeg biztosítását javasolom, melynek fedezeteként javasolom a 11107-01 cím általános működési tartalék előirányzatát megjelölni.

#### **VI. Jogszabályi környezet ismertetése**

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontján – mely szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi településrendezése, településfejlesztés -, a 107. §-án, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezésein alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### **Határozati javaslat**

#### **A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

1. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Corvin Sétány Program szerződéses jogviszonyának, közös megegyezéssel történő megszüntetése és a megszüntetésre kerülő szerződési rendszer elszámolása érdekében kezdjen érdemi tárgyalásokat a szerződő partnerekkel, amelyek eredményéről számoljon be a Képviselő-testület 2013. évi decemberi második rendes ülésén.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2013. december 18.

2. felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze közjegyzői nem peres eljárásként igazságügyi szakértő kirendelését, annak érdekében, hogy a határozat 1. pontjában meghatározott feladatok szempontjából jelentős tények és egyéb körülmények megállapításra kerüljenek különösen az alábbi kérdések tekintetében:

- a szerződéses partnerek közötti, ingatlan-csoportokra vonatkozó esetleges csere értékarányos-e, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás egyensúlyban áll-e,
- mekkora a cserével érintett ingatlanok egyenkénti és csoportonkénti aktuális forgalmi értéke.

Felelős: Polgármester  
 Határidő: 2013. december 02.

3. felkéri a Polgármestert, hogy a 2. pontban említett közjegyzői nemperes eljárás megindítása céljából forduljon a Budapesti Közjegyzői Kamara elnökéhez annak érdekében, hogy szakmailag minden tekintetben megfelelő, az eljárásban szereplő ingatlanok értéke miatt szükséges fokozott gondossággal eljáró közjegyző kerüljön kiválasztásra azzal, hogy Budapest Főváros területén a polgármester bármely olyan közjegyző előtt kezdeményezheti a nemperes eljárás megindítását, aki illetékességgel bír az érintett ingatlanok tekintetében.

Felelős: Polgármester  
 Határidő: 2013. november 15.

4. felkéri a Polgármestert, hogy az érintett ingatlanok tekintetében gondoskodjon a 2008. évi LXV. törvény 9. § c) pontja alapján a nem önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok tekintetében esetlegesen szükséges hozzájáruló nyilatkozatok beszerzéséről.

Felelős: Polgármester  
 Határidő: 2013. december 16.

5. a) a határozat 2. pontjában foglalt közjegyzői nem peres eljárás kezdeményezésére és lefolytatására (munkadíj, költségtérítés, készkiadás, egyéb) 20.000,0 e Ft keretösszeget biztosít a működési általános tartalék terhére,

b) az Önkormányzat kiadás 11107-01 cím működési cél és általános tartalékon belül az általános tartalék előirányzatáról – kötelező feladat – 20.000,0 e Ft-ot átcsoportosít a 11706-02 cím dologi előirányzatára – önkén vállalt feladat – közjegyzői nem peres eljárás címén,

c) felkéri a Polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat a költségvetés következő módosításánál vegye figyelembe.

Felelős: Polgármester  
 Határidő: a), b) 2013. november 06. c) pont esetén legkésőbb 2013. december 31.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Jegyzői Kabinet, Polgármesteri Kabinet, Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály, Pénzügyi Ügyosztály

Budapest, 2013. november 05.

  
**dr. Kocsis Máté**  
 polgármester

Törvényességi ellenőrzés:  
**Rimán Edina**  
 jegyző  
 nevében és megbízásából

  
 dr. Mészár Erika  
 aljegyző

**122/A tömb**

Práter u. 49/a.	36245 Önkormányzat	üres telek	818
Práter u. 49/b. - Bókay János u. 31.	36244 Önkormányzat	üres telek	835
Bókay János u. 33.	36243 Önkormányzat	üres telek	837
Bókay János u. 35.	36242 Önkormányzat	üres telek	829
Bókay János u. 37.	36241 Önkormányzat	üres telek	42
Leonardo da Vinci u. 32.	36252 Önkormányzat	üres telek	49

**122/B tömb**

Leonardo da Vinci u. 34.	36253 Önkormányzat	üres telek	418
Leonardo da Vinci u. 38.	36255 Magyar Állam	épület	857
Tömő u. 16.	36259 Társasház	épület	904
Tömő u. 18.	36260 Önkormányzat	épület	874
Bókay János u. 43.	36238 Magyar Állam / Önkormányzat	épület	1439

**125 tömb**

Bókay János u. 34.	36228 Magán	épület	407
Szigony u. 31.	36217 Önkormányzat	épület	315
Tömő u. 26.	36214 Főváros	épület	1032
Tömő u. 28.	36215 Társasház	épület	964
Szigony u. 33.	36216 Önkormányzat	épület	427

**126 tömb**

Tömő u. 17.	36208 Társasház	épület	668
Tömő u. 19.	36207 Magyar Állam	épület	1202
Szigony u. 35.	36206 Önkormányzat	épület	295
Szigony u. 37.	36205 Önkormányzat	üres telek	277
Szigony u. 39.	36204 Önkormányzat	épület	281

**126-os tömb**

Tömő u. 15	36202 Befektető	üres telek	1205
Apáthy István u. 6.	36201 Befektető	üres telek	683

**136-os tömb**

Szigony u. 26.	36195 Befektető	üres telek	763
Szigony u. 28.	36196 Befektető	üres telek	713
Szigony u. 30.	36197 Befektető	üres telek	806
Szigony u. 32.	36198 Befektető	üres telek	904
Balassa u. 3.	36191 Befektető	üres telek	770
Balassa u. 5.	36190 Befektető	üres telek	845
Balassa u. 7.	36189 Befektető	üres telek	805
Balassa u. 9.	36188 Befektető	üres telek	730
Apáthy István u. 16.	36186 Befektető	üres telek	639