



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest XII. kerület, Szarvas Gábor út 48/B., és a Budapest XII. kerület Szamóca u. 2/C. szám alatti ingatlanok, a Budapest XII. kerület Városmajor utca 72. szám A. épület pinceszinti üzlethelyiségek, a Budapest XII. kerület Greguss utca 6. alagsor 2. szám alatti raktár, valamint a Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 47/A alagsor 1. szám alatti lakás elidegenítésre történő kijelölése.

I.
A Budapest XII. kerület, 10770/3 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Szarvas Gábor út 48/B. - Gím utca 2. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1071 m² alapterületű üres ingatlan Önkormányzatunk tulajdonát képezi, melyben egy lakás és 2 garázs található.

Az ingatlan társasház jogállású, a földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza. Az ingatlan tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az ingatlant terheli a Budapest XII. kerület belterület 10770/1 ingatlant illető gáz-, víz-, elektromos és csatornavezeték átvezetési szolgalmi jog, illetve 1 m² nagyságú területére az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog került bejegyzésre.

A 10770/3/A/3 hrsz-ú, 21,33 m² alapterületű garázs megnevezésű ingatlan tulajdoni lapjának III. részén a Budai Központi Kerületi Bíróság jogosultnak perindítás ténye került feljegyzésre.

Az ingatlanon található épület bontandó állapotban van, azonban az ingatlan a településképi védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban. Településképi rendelet) 1. számú mellékletét képező helyi egyedi elővédelmi jegyzékben szerepel, mely az ingatlannak helyi védelemmel egyező védelmet nyújt. Az ingatlanon lévő épületet lebontani kizárólag abban az esetben lehet, ha az ingatlan ezen elővédelmi jegyzékből törlésre kerül.

A Településképi rendelet 6. §-a az alábbiakról rendelkezik:

- 1) Az építészeti örökség helyi védelemre javasolt elemeit az Önkormányzat települési építészeti értékvizsgálat alapján Elővédelmi jegyzékbe veszi.
- (2) Az Önkormányzat az Elővédelmi jegyzékbe vételről határozatot hoz és az Önkormányzat honlapján közzéteszi.

(3) Az Elővédelmi jegyzékbe vett építészeti örökségen tervezett bármely építési vagy bontási tevékenység, vagy azt megelőző engedélyezés, egyszerű bejelentési, településképi bejelentési, valamint telekalakítási eljárás megkezdése előtt a 43. § szerinti szakmai konzultációt le kell folytatni.

(4) Az Önkormányzat a szakmai konzultáció alapján intézkedik az építészeti örökség

a) ideiglenes védelem alá helyezéséről, vagy

b) Elővédelmi jegyzékből való törléséről.

Az ingatlanba a víz-, csatorna, elektromos- és gázellátás városi közműhálózatról biztosított, az épületbe a víz, gáz és elektromos áram bevezetésre került.

Az ingatlanra a Virányos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 29/2018. (IX.24.) önkormányzati rendelet vonatkozik. Övezeti besorolása: Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/XX-2) építési övezet.

Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében az ingatlan piaci forgalmi értékét az elővédelem nélküli, épület bontása utáni telekingatlanra 129.000.000,- Ft összegben határozta meg.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván.

Fentiekre tekintettel javaslom a fenti ingatlant elidegenítésre kijelölni azzal, hogy az adásvételi szerződésben elállási jog kerüljön biztosításra mindkét szerződő fél részére arra az esetre, ha az ingatlan helyi védelem alá kerül, vagy nem kerül törlésre a helyi egyedi elővédelmi jegyzékből.

II.

A Budapest XII. kerület 9886/10 hrsz-ú, természetben a 1125 Budapest XII. ker. Szamóca u. 2/C. sz. alatti 507 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlant a 9881/5, 9891/6, 9881/7, 9881/3 és a 9881/4 hrsz-ú ingatlanokat terhelő vízvezeték szolgalmi jog illeti. Az ingatlan 1998.07.01. napján adásvétel útján került az Önkormányzat tulajdonába. Az ingatlanon felépítmény nem található.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes üzleti vagyonként tartja nyilván.

Az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében a Budapest XII. kerület, Szamóca u. 2/C. szám alatti ingatlan piaci forgalmi értékét 18.000.000,-Ft-ban határozta meg.

Az ingatlanra a Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2018. (IX.24.) Önkormányzati rendelete vonatkozik. Övezeti besorolása: Lk-2/XIX-1 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület.

Az ingatlant kötelező szabályozás nem érinti. Csúszásveszélyes területen fekszik, nem éri el a minimális telekméretet, úgyhogy nem megosztható.

III.

A Budapest XII. kerület, 6843 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 72. szám alatti társasházban az Önkormányzatnak kettő nem lakáscélú helyiség képezi a tulajdonát, a közös tulajdonból hozzá tartozó 743/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonában állnak a 6843/0/A/19 és a 6843/0/A/20 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 72. pinceszinten lévő, 43 m² és 73 m² alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlanok. A helyiségek műszaki állapota nagyon rossz, teljes felújítást igényelnek, ezért ezen helyiségek esetén is az értékesítés az egyetlen hasznosítási lehetőség.

A helyiségek jelenleg össze vannak nyitva, ezért az Önkormányzat egyben értékesítené azokat.

Az ingatlanokat az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő az értékbecslésében a 6843/0/A/19 helyrajzi számú ingatlan piaci forgalmi értékét 11.400.000,-Ft, míg a 6843/0/A/20 helyrajzi számú ingatlan piaci forgalmi értékét 19.300.000,-Ft összegben jelölte meg.

IV.

A Budapest XII. kerület, 7039 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss utca 6. szám alatti társasházban az Önkormányzatnak hat lakás és kettő nem lakáscélú helyiség képezi a tulajdonát, a közös tulajdonból hozzá tartozó 3408/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a 7039/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Greguss utca 6. alagsor 2. szám alatt található, 32 m² alapterületű raktár megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 244/10.000 tulajdoni hányaddal. A helyiség nagyon rossz műszaki állapotban van, ennek okán bérbeadás útján történő hasznosításra alkalmatlan.

A Budapest Greguss u. 6. szám alatti társasház közös képviselője, Nagy Krisztián azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy megvásárolná a tárgyi ingatlant. Levelében előadta, hogy a cége részére, mely társasházkezelő tevékenységet folytat, új irodát keres.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyongatászttere forgalomképes vagyongként tartja nyilván.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 9.500.000,-Ft összegben jelölte meg a helyiség piaci forgalmi értékét.

V.

A Budapest XII. kerület, 8595 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 47/A. szám alatti társasházban az Önkormányzatnak egy lakás képezi a tulajdonát, a közös tulajdonból hozzá tartozó 61/1.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a 8595/7/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 47/A. alagsor 1. szám alatt található, 26 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan. A lakás egy szobás, komfort nélküli, felújítandó állapotú, mely jelenleg bérbeadás útján nem hasznosított.

Kalmár Zoltán családi okra hivatkozva azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy megvásárolná tárgyi ingatlant, az Önkormányzati Ingatlanvagyong-katászter az ingatlant forgalomképes vagyongként tartja nyilván.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 9.250.000,-Ft összegben jelölte meg a lakás piaci forgalmi értékét.

Fentiekre figyelemmel az ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére teszek javaslatot, mely ingatlanok az Önkormányzat bevételeinek növelése érdekében kerülnek elidegenítésre.

Jogszabályi hivatkozások:

Az ingatlanokat az Önkormányzat vagyongatászttere forgalomképes vagyongként tartja nyilván, erre tekintettel a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: Ör.) 5. § szerinti üzleti vagyont képeznek.

Az Ör. 12. § (2) a) pontja szerint a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetértésével dönt az üzleti vagyong körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

A Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) Bp. Hegyvidék XII. ker. Önk. rendelete 8. §-

ának (3) bekezdésére figyelemmel, a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetértésével jelöli ki elidegenítésre azokat a lakásokat és helyiségeket, amelyek forgalmi értéke a 150 millió forint egyedi értékhatárt nem haladja meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján 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.

A Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (4) bekezdésének c) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt 25 millió forintot.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. ker., 10770/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. ker., Szarvas Gábor út 48/B.-Gím utca 2. sz. alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant elidegenítésre kijelölje, valamint hozzájárul az ingatlan értékesítéséhez. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére azzal, hogy az adásvételi szerződésben mindkét szerződő félnek elállási jog kerüljön biztosításra, arra az esetre, ha az ingatlan helyi védelem alá kerül, vagy a helyi egyedi elővédelmi jegyzékből nem kerül törlésre.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. ker., 9886/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Szamáca u. 2/C. sz. alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant elidegenítésre kijelölje, és felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. kerület, 6843/0/A/19 és a 6843/0/A/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 72. pinceszinten lévő üzlethelyiségek megnevezésű ingatlanokat a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 743/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelölje és felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

4.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. kerület, 7039/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Greguss utca 6. alagsor 2. szám alatti raktár megnevezésű helyiséget a közös tulajdonból hozzá tartozó 224/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelölje és felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

5.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. kerület, 8595/7/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 47/A. alagsor 1. szám alatti lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 61/1.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelölje, és felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint arra, hogy Kalmár Zoltán kérelmezővel az adásvételi szerződést megkösse.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2019. 06.14.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

