

Előterjesztés
a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, 9138/9 hrsz-ú, természetben Ózike utcában fekvő, kivett iroda megnevezésű, 3361 m² területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) átsorolására és elidegenítésre történő kijelölésére irányul.

Az Ingatlan Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi.

Az Önkormányzat Ingatlanvagyon kataszterében az Ingatlan a törzsvagyron részeként, korlátozottan forgalomképes ingatlanként van nyilvántartva, mivel korábban a Normafa Óvoda tagóvodájaként működött. A tagóvodában az óvodai nevelés megszűnt. Az óvodai nevelés megszüntetését a csökkenő gyermeklétszám tette indokolttá, szükségessé vált az intézmény átszervezése. A 2022. 05. 26-i ülésén a Képviselő-testület módosította a Normafa Óvoda Alapító Okiratát és megszüntette a tagintézményt. A tagintézménybe járó gyermekek óvodai nevelése a székhelyintézményben, a Normafa Óvodában folytatódott. Az Ingatlanon található épület jelenleg üresen áll, nincs már az óvoda használatában, kiürítése megtörtént.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanon jelenleg és a jövőben sem valósul meg kötelező önkormányzati feladat ellátása, ezért javasolom, hogy az Ingatlan kerüljön kivonásra a törzsvagyont képező ingatlanok köréből és üzleti vagyonaiba kerüljön átsorolásra.

Az Ingatlanra jelenleg az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

A KÉSZ az Ingatlant Lke-2/ÉK-AI5 jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetbe sorolja, melynek paraméterei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélesség c (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítésség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Lke-3/ÉK-AI5	5000	30	50	SZ	20	50	35	0,7	0,25	5,5	12,0

Az Lk-2/ÉK-AI jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,

- c) nevelési, oktatási,
 d) egészségügyi, szociális,
 e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 f) igazgatási,
 g) irodai,
 h) sport
 rendeltetés helyezhető el.

Lakás az Lk-2/ÉK-AI5 építési övezet területén nem helyezhető el.

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete az Lk-2 jelű építési övezetben nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

A jelenlegi övezeti besorolás mellett az Ingatlan alacsonyabb forgalmi értékkel bír, így az Önkormányzat az Ingatlanra vonatkozó KÉSZ felülvizsgálata keretében az Ingatlannal szomszédos építési övezettel azonos, Lk-2/ÉK-7 építési övezetbe történő átsorolását tartja célszerűnek a magasabb forgalmi érték elérése érdekében. A javasolt építési övezet paramétereit:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-2/ÉK-7	1000			SZ	15	60	30	0,60	0,25	3,5	12,5

Az építési övezet területén kizárólag

- a) lakó
 b) lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 c) hitéleti,
 d) nevelési, oktatási,
 e) egészségügyi, szociális,
 f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 g) szállás jellegű,
 h) igazgatási,
 i) iroda,
 j) sport
 rendeltetés helyezhető el.

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

Az Ingatlan Lke-2/ÉK-7 övezetbe történő átsorolására, és így a beépítési paramétereknek megváltoztatására az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget, arra a Kerületi Szabályozási Terv és a KÉSZ módosítás előkészítésével és jóváhagyásával kerülhet sor.

Az értékesítés során az adásvételi szerződésben az Önkormányzat vállalná, hogy az Ingatlanra vonatkozó KÉSZ módosítás elfogadásáról a leendő vevőt írásban tájékoztatja. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerülne, hogy amennyiben a KÉSZ módosítása 2 éven belül nem valósul meg, úgy a szerződő felek bármelyike jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, azzal, hogy az Önkormányzat

elállási jogának biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerülne az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az Ingatlan az elektromos áramot a szomszédos 1121 Budapest, Eötvös út 47-53. ingatlanon keresztül földkábelben kapja, míg a 1121 Budapest, Eötvös út 47-53. szám alatti ingatlan csatornája az Ingatlan területén keresztül megy át a közterületi gyűjtő csatornába, ez az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve. Az Ingatlan víz-, gáz-, és csatorna közműhálózatokhoz történő csatlakozásának elvi lehetősége biztosított, a hasznosítási elképzeléseknek megfelelő szerződések megkötése a közműszolgáltatókkal leendő vevő feladata és kötelezettsége.

Ingatlanforgalmi értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke nettó **675.000.000,- Ft** összegben került meghatározásra. A forgalmi érték megállapítása a tervezett építési övezet paramétereinek figyelembevételével történt.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat közfeladat ellátására nem tervezi a jövőben hasznosítani az Ingatlant, javaslom annak elidegenítésre történő kijelölését az előterjesztésben foglaltak szerint.

Jogszabályi hivatkozások:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdés c) pont szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

Az Nvtv. 5. § (6) bekezdése alapján a korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés a)-c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 5/A. §-a értelmében a Képviselő-testület – az Nvtv. 5. §-ának keretei között – dönt az önkormányzati vagyon törzsvagyon vagy üzleti vagyon szerinti besorolásának megváltoztatásáról.

A Vagyonrendelet 12. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről.

Az Nvtv. 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 Vagyonrendelet 13. §-a alapján Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott egyedi versenyeztetési értékhatárt meghaladó vagyontárgyat elidegeníteni, hasznosítani – amennyiben törvény nem tesz kivételt - a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntésétől függően nyilvános vagy indokolt esetben zártkörű versenyeztetési eljárás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 2023. évben bruttó 25 millió forint.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9138/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Ózike utcában fekvő ingatlan besorolását megváltoztatja, azt a törzsvagyontól kivezeti és az üzleti vagyon körébe sorolja be.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9138/9 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Ózike utcában fekvő Ingatlant elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a jegyzőt az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására, valamint a polgármestert az értékesítésre vonatkozó szerződés megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2023. 11. 16.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester