



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60.§)

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: a Budapest XII. kerület Zugligeti út 58. szám alatti helyiség elidegenítése

Tisztelt Bizottság!

A (10760/10) hrsz. alatt felvett, (Budapest XII. kerület, Zugligeti út) 43.388 m² alapterületű, kivett üzlet, transzformátorház és közterület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) kizárólagos tulajdonosa Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat). Az Ingatlan egy részére az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

Az Ingatlanon a lakosságot kiszolgáló élelmiszerbolt található, mely évtizedek óta biztosítja a környék lakóinak ellátását. A Budaconsum Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint bérlő a 115 m² alapterületű helyiséget a 2007. 07. 11. napján kelt bérleti szerződés alapján 2028. július 31. napjáig szóló határozott időtartamra bérlő. Az Ingatlanon áll továbbá a megszűnt zugligeti villamosvonal fagerendás utasvárója, mely a Budapest XII. kerület, Zugligeti út és a Szarvas Gábor út kereszteződésében található és 12 m² alapterületű, magastetős felépítmény. Az utasváró felújításra és a Libegő buszfordulójához áthelyezésre kerül.

A bérlemény vonatkozásában felújítás, állagmegóvás, korszerűsítés vált szükségessé. Ennek keretében indokolt az épület keleti oldalán lévő fa terjeszkedésének megszüntetése, amely az épület alapját veszélyezteti, a nyílászárók és portálok cseréje, az elavult fűtési rendszer korszerűsítése, az épület belsejének felújítása, elavultságának megszüntetése. Továbbá a mennyezeti repedések eltüntetése, a kiszolgáló helyiségek előírásoknak megfelelő kialakítása, a tető ázásának megszüntetése, a kábelek vezetésének rendezése, világítás felújítása, a veszélyesen rossz állapotban lévő kémények elbontása, vagy felújítása, az épület külső hőszigetelése, lábazati ázás megszüntetése indokolt. A Budaconsum Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. megbízásából készült, a szükséges ráfordításokat tartalmazó igazságügyi szakértői vélemény alapján a felújítás előzetesen kalkulált összege közel nettó 29.600.000,- Ft. A felújításra fordítandó magas összeg okán az Ingatlan eladása javasolt. A telekalakítással forgalomképpé váló Ingatlan értékesítése oly módon célszerű, hogy a meglévő lakosságot kiszolgáló élelmiszerbolt működését a tulajdonos változása nem érinti, az Ingatlan bérlő részére kerülne értékesítésre. A lakossági alapellátás magas színvonalú biztosítása érdekében a bérlő az ingatlan 2 éven belül történő felújítására köteles, mely felújítási kötelezettség további 2 évvel meghosszabbítható, a bérlő az építési tevékenység végzése okán legfeljebb 3 hónapra szüneteltetheti a lakossági alapellátást. A felújítási kötelezettség biztosítására felek az Önkormányzat javára visszavásárlási jogot kötnek ki. A bérlő köteles továbbá az Ingatlanon meglévő funkció fenntartására.

Az Ingatlan jelenleg a Vagyonkataszter alapján forgalomképtelen, részben a törzsvagyon része, azonban a telekrendezési eljárásban az Ingatlanból kiszabályozandó 419 m² terület közterületi jellege megszűnik, így a telekalakítással forgalomképpé váló ingatlan értékesítésre kerülhet.

A területre a hatályos szabályozási terv, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (II.28.) önkormányzati rendelete vonatkozik, amely szerint a leválasztható ingatlan Lk-2/XI-5 jelű övezetbe sorolt terület.

A rendelet szerint az Lk-2/XI-5 jelű építési övezetekben elhelyezhető épület

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - d) igazgatási, iroda
- rendeltetést is tartalmazhat.

Lakás az Lk-2/XI-5 építési övezetek területén nem helyezhető el, meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

A (10760/10) hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó - a változási vázrajz alapján - 419 m² nagyságú területen elhelyezkedő ingatlan piaci forgalmi értékét az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 78.400.000- Ft összegben jelölte meg.

Jogszabályi hivatkozások

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzati rendelet 5/A. § (2) bek. értelmében, az ingatlan forgalomképtelensége megszűnik, amennyiben a külön jogszabály alapján lefolytatott telekrendezési eljárásban az ingatlan közterületi jellege megszüntetésre kerül.

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 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 21. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre kijelölt helyiséget a bérlő (bérlőtársak) részére kell megvételre felajánlani.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a polgármester a Budapest XII. kerület (10760/10) hrsz-ú, természetben Zugligeti út ingatlanból a telekrendezési eljárás során kialakuló hozzávetőleg 419 m² területű ingatlanon található 115 m² alapterületű ingatlant a hozzá tartozó telekterülettel együtt elidegenítésre kijelölje, valamint hozzájárul ezen ingatlan értékesítéséhez. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza polgármestert az értékesítési eljárás lefolytatására, illetve az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 05. 24.



Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző