



Előterjesztés a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában álló ingatlannal kapcsolatos döntéshozatal

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, XII. kerület, 9579/4 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Költő u. 11/A. szám alatti lévő, 1846 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, üzlet megnevezésű műemléki ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan társasház jogállású, mely három felépítményből áll: egy üzletből és két lakóépületből. A felépítményeken belül öt lakás és három nem lakás céljára szolgáló helyiség található. az alábbiak szerint:

- Budapest XII. kerület, 9579/4/A/1 hrsz-ú, természetben., Költő u. 11. ép: A. psz. 1/U. alatt lévő 220 m² alapterületű üzlethelyiség;
- Budapest XII. kerület, 9579/4/A/2 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 11. ép: A. ksz. 2/U. alatt lévő 26 m² alapterületű üzlethelyiség;
- Budapest XII. kerület, 9579/4/A/3 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: A. fsz. 1/G. alatt lévő 28 m² alapterületű garázs;
- Budapest XII. kerület, 9579/4/A/4 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 11. ép: A. fsz. 1. alatt lévő 69 m² alapterületű lakás;
- Budapest XII. kerület, 9579/4/A/5 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 11. ép: A. fsz. 2. alatt lévő 117 m² alapterületű lakás;
- Budapest XII. kerület, 9579/4/B/1 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 11. ép: B. fsz. 2. alatt lévő 28 m² alapterületű lakás;
- Budapest XII. kerület, 9579/4/B/2 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 11. ép: B. fsz. 3. alatt lévő 28 m² alapterületű lakás;
- Budapest XII. kerület, 9579/4/B/3 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 11. ép: B. fsz. 4. alatt lévő 27 m² alapterületű lakás (a továbbiakban együtt: Ingatlanok).

Műszaki állapotát tekintve az Ingatlan felújítandó, az egykori úgynevezett „svábfalu” megmaradt része.

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) szerint az Ingatlan Lke-3/ÉK-2 (Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület) építési övezetbe tartozik.

Az övezet paraméterei:

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)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5(5,0*)

A KÉSZ 3.§-a alapján a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból, külön megállapodás alapján további kedvezmények érvényesíthetők.

A KÉSZ alapján az Ingatlant telekszabályozás nem érinti, a telek nem megosztható, az Ingatlan túlépített.

Az Ingatlant az alábbi védettségek terhelik:

- műemlék - lakóház (Az egykori „svábfalu” megmaradt része),
- műemléki környezet - Svábhegyi villák, valamint a Diana úti iskola és kápolna műemléki környezete,
- műemléki jelentőségű terület - Svábhegyi, Széchenyi-hegyi polgári villanegyed műemléki jelentőségű terület,
- régészeti lelőhely - Orbánhegy, Istenhegy, Kissvábhegy, Krisztinaváros.

A leendő tulajdonos kötelezettségét és költségét képezné az adásvételi szerződés megkötését követően az Ingatlan teljes körű, műemléki védettségnek megfelelő és városképbe illeszkedő felújítása, állagmegóvása és korszerűsítése.

Az Ingatlan az Önkormányzat vagyongatászeri nyilvántartása szerint forgalomképes vagyonnak minősül. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében nettó 350.000.000,- Ft, azaz Háromszázötvenmillió forint összegben jelölte meg Ingatlan értékét.

Az Ingatlan a közeljövőben teljesen megüresedik, rossz műszaki állapotú és műemléki státusza miatt felújítása lényegesen költségesebb az átlagosnál, így további bérbeadás útján történő hasznosítása nem rentábilis, melyre tekintettel az Ingatlan albetéteinek együttes, dologösszességként történő elidegenítésére teszünk javaslatot.

Jogszabályi hivatkozások:

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzat rendelete 12. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Tv.) 44. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a miniszter jóváhagyása szükséges az olyan jogügyletnek, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül. A Tv. 44. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdés szerinti jóváhagyás a jogügylet érvényességi kelléke.

A Tv. 43. § (5) bekezdése alapján a műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra, továbbá a korábban - az eredeti műemléki érték csorbításával - eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen. Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Határozati javaslat:


A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Bp. XII. ker., 9579/4 hrsz-ú, természetben a Bp. XII. ker., Költő u. 11/A. szám alatti lévő, 1846 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, üzlet megnevezésű műemléki ingatlant képező:

- Bp. XII. ker., 9579/4/A/1 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: A. psz. 1/U. alatt lévő 220 m² alapterületű üzlethelyiséget,
- Bp. XII. ker., 9579/4/A/2 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: A. ksz. 2/U. alatt lévő 26 m² alapterületű üzlethelyiséget,
- Bp. XII. ker., 9579/4/A/3 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: A. fsz. 1/G. alatt lévő 28 m² alapterületű garázst,
- Bp. XII. ker., 9579/4/A/4 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: A. fsz. 1. alatt lévő 69 m² alapterületű lakást,
- Bp. XII. ker., 9579/4/A/5 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: A. fsz. 2. alatt lévő 117 m² alapterületű lakást,
- Bp. XII. ker., 9579/4/B/1 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: B. fsz. 2. alatt lévő 28 m² alapterületű lakást,
- Bp. XII. ker., 9579/4/B/2 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: B. fsz. 3. alatt lévő 28 m² alapterületű lakást, illetve
- Bp. XII. ker., 9579/4/B/3 hrsz-ú, természetben Bp. XII. ker., Költő u. 11. ép: B. fsz. 4. alatt lévő 27 m² alapterületű lakást

elidegenítésre kijelöli azzal, hogy az albetétek együttesen, nyilvános versenyeztetés útján kerülnek értékesítésre; egyúttal felhatalmazza a jegyzőt az értékesítési eljárás lefolytatására, illetve a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 09.16.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

