



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: 9600 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan elidegenítésre kijelölése

### Tisztelt Képviselő-testület!

A 2015. évre vonatkozó költségvetési bevételi előirányzat teljesítéséhez sikeres ingatlanértékesítésekre van szükség, ezért az alábbi ingatlan értékesítésére teszok javaslatot.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 9600 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 20. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1802 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlan 35 m<sup>2</sup> és 2 m<sup>2</sup> nagyságú területére az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga van bejegyezve.

Az ingatlan két épületből áll, az I. épületben két, egyenként 49 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, a II. épületben pedig egy 21 m<sup>2</sup>, egy 34 m<sup>2</sup> és egy 30 m<sup>2</sup> alapterületű lakás található, melyek egy kivételével félkomfortos, illetve komfort nélküli komfortfokozatúak. Az ingatlan egésze rossz műszaki állapotú, az épületek a Kerületi Szabályozási Terv szerint új beépítés esetén bontandók; a területet útszabályozás érinti, mely alapján a Hableány utca felől egy kb. 255 m<sup>2</sup> területű rész kerülne leválasztásra.

Az ingatlanban található lakásokat korábban bérbeadás útján hasznosította az Önkormányzat, azonban az épület rossz műszaki állapota miatt az ingatlan bérlőinek cserelakás került felajánlásra. Az ingatlanban egyetlen jogcím nélküli használó maradt, akinek elhelyezéséről Önkormányzatunk a közelmúltban gondoskodott. A használó részére felajánlott csereingatlan birtokba vétele és a tárgyi ingatlan átadása folyamatban van, így az ingatlan hamarosan teljesen lakatlanná válik. Az ingatlan rossz műszaki állapota miatt indokolt felújítása jelentős összeget emésztene fel, azonban a kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú lakások bérbeadás útján várhatóan nem lennének hasznosíthatók, így az épület felújítása nem lenne gazdaságos.

A fenti ingatlan övezeti besorolása L6/A-XII/Sz1, azaz hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű, nagytelkes lakóterület, melynek paraméterei:

Telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup>

Beépítés mértéke: 10 %

Szintterületi mutató: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Terepszint alatti beépíthetőség: 30 %

Legkisebb megengedett telekszélesség: 24 m

Legkisebb megengedett zöldfelület mértéke: 80%

Épület legkisebb megengedett építménymagassága: 4 m

Épület legnagyobb megengedett építménymagassága: 6,5 m

Az ingatlan forgalmi értéke 116.000.000,- Ft. A forgalmi érték megállapítása ingatlanforgalmi szakvélemény alapján történt.



Fentiekre tekintettel a 9600 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében elidegenítésre történő kijelölésére tesztek javaslatot. Az ingatlan értékesítésére az Önkormányzat bevételeinek növelése érdekében kerülne sor, nyílt licites árverés útján. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerülne a Hableány utca felőli kb. 255 m<sup>2</sup> területű rész út részére történő térítésmentes lejegyzése.

**Javasolt kikiáltási ár:** 116.000.000,- Ft + a hatályos jogszabályban meghatározott mértékű Áfa.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény ( a továbbiakban: Kötv.) 7.§-ának 15. pontja értelmében műemlék minden olyan nyilvántartott műemléki érték, melyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak. Az ingatlant a Budapest Főváros XII. kerületében műemléki jelentőségű terület és műemléki környezete védetté nyilvánításáról szóló 19/2001.(XI.14.)NKÖM rendelet műemléki jelentőségű területté nyilvánította. Az ingatlan műemléki jelentőségű területen történő elhelyezkedésére figyelemmel a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete 4. § szerinti korlátozottan forgalomképes törzsvagyonnak minősül, ezért az Önkormányzat vagyonkatasztere korlátozottan forgalomképes vagyonként tartja nyilván.

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 9. § c) pontja alapján a korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről 50 millió forint egyedi értékhatár felett a Képviselő-testület dönt.

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

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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 9600 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 20. szám alatti ingatlant elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a pályázattal kapcsolatos eljárást lebonyolítsa, és a szerződést megkösse.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2015. 10. 30.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző