



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: A Budapest XII. kerület, Szilassy út 3. szám alatti ingatlan vagyonkezelésbe vétele és hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület 010505/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Szilassy út 3. szám alatti, 38.027 m² alapterületű, „Kivett kollégium” megnevezésű, védett területen lévő és helyi védelem alatt álló ingatlan, valamint a rajta lévő műemlékvédelem alatt álló, összesen 776 m² alapterületű felépítmény (a továbbiakban: Ingatlan) vagyonkezelésbe vételére és hasznosítására irányul.

I.

Történelmi előzmények

Kossuth Lajos az Istenszemében

1836. május elején már Pesten lakott Kossuth Lajos, és nem sokkal ezt követően kirándulásokat tett a Budai-hegyekben. Kossuth Lajos, Vörösmarty Mihály, Bajza József és mások társaságában a Csillag nevű kocsmában ebédeltek a Zugligetben, ami a mai Béla király út 42. szám alatt állt.

Amikor 1836 tavaszán véget ért a Diéta, Kossuth Lajos nem akarta abbahagyni az első magyar politikai hírlapnak tekinthető Országgyűlési Tudósításokat, amelyben — mint köztudomású — száraz közlések helyett publicisztikai írásokban az ellenzék elveinek adott hangot. A kormánynak azonban nem tetszett Kossuth működése, és nyomására a nádor megtiltotta a „Tudósítások” terjesztését, egyes leveleket pedig lefoglaltatott a postán. Ezzel a bécsi udvar előtt nyilvánvalóvá vált, hogy Kossuth „felforgató” munkájától nem tudnak megszabadulni az országgyűlés berekesztését követően sem. 1836 őszén forradalom szervezésével gyanúsítják Kossuthot.

Kossuth Lajos a folyamatos támadások és üldöztetések miatt pihenésre szánta el magát, és 1837 májusában szállást foglaltatott magának a zugligeti Istenszeme fogadó kerti lakában, melynek másik felét Toldy Ferenc író bérelte. Kossuth nem tudhatott róla, de míg ő a Zugligetbe készülődött, a kormányzat már kiadta az utasítást, hogy Kossuthot el kell némítani. A magyar törvények szerint nem esett a hűtlenség vétkébe, ráadásul nemes ember lévén nem volt szabad idézés és ítékezés előtt elfogni. Az elfogatásának szándéka kiszivárgott Bécsben, azonban Kossuth hívei hiába próbálták értesíteni, a küldött levelek mind fennakadtak a cenzúra hálójában.

Kossuth már az Istenszeme fogadóban pihent, amikor május 3-án Pálffy Fidél kancellár parancsot adott letartóztatására. A szomszédban lakó Toldy Ferenc látta, amint május 5-én éjjel 1 órakor a katonák körülveszik az épületet, és elfogató parancs felmutatása után a távolabb álló kocsihoz kísérik Kossuthot.

A Zugligeti Egyesület külön gyűjtésbe kezdett, és az 1837-es események miatt itt a Hegyvidéken állították fel a főváros első Kossuth-szobrát 1913. június 22-én. Az emlékmű az egykori Disznófő

vendéglő közelében áll, a Mátyás király út és a Tünderhegyi út találkozásánál. Az emlékmű rövid sétára van a Normafától, így aki szeretné megnézni a főváros első Kossuth szobrát, az a zöld turistajelzésen elindulva könnyen rátalálhat.

A Fővárosi Lapok 1880. december 2-i számában, a rövid hírek között a következő olvashatjuk: „Haggenmacher Károly, gőzmalmi igazgató a Zugligetben megvásárolta a volt zugligeti részvénytársulat birtokát képezett területet, hogy e helyet nyáron át még vonzóbb helyé tegye.” A terület beépítése csak négy évvel később kezdődött meg. Ezt bizonyítja az Építési Ipar 1884. július 20-i számában olvasható bejegyzés: „Haggenmacher Károly által az I. ker. Zugliget 7205-7209 számú telken építendő nyári lakás tervei.”

Az 1884. július 5-i dátumú, saját kezű kérvény szövege, amelynek alapján a főváros helyszíni szemlét tartott, és július 14-én „műszaki szempontból akadály fenn nem forog” szöveggel küldte tovább a kérvényt a Fővárosi Közmunkák Tanácsának, amely július 24-én tartott ülésén elfogadta azt (Podmaniczky Frigyes írta alá). Ezek után Budapest Főváros Tanácsa július 28-án megadta az építési engedélyt, Haggenmacher Károly pedig 1885-ben már lakhatási engedélyért folyamodott, amit június 24-én meg is kapott. Az építési engedély birtokában a villa felépült, és 1885-ben már lakható volt. Teljesen új nyári villa épült, ami arra enged következtetni, hogy ha az Istenszeme fogadó egykor a birtokon is állt, valószínűleg 1880 előtt megsemmisült a tulajdonosváltások és a tűzvészek következtében. A ma ismert Haggenmacher–Istenszeme-villa 1884 és 1885 között épült, így nem azonos az egykori Istenszeme fogadó épületével.

Egy legenda is tartja magát az Istenszeme villáról: Haggenmacher Károly halála után az épület Dréher Jenőné Haggenmacher Bertha Lujzáé lett, aki a nyaralót a fővárosnak ajándékozta azzal a feltétellel, hogy a területen gyermekintézet jöjjön létre. Azonban a dokumentumok alapján Dréher Jenőné csak 10/70-ed részben lett tulajdonosa az örökölt ingatlanok, így ő egyedül nem rendelkezhetett vele. Holtig tartó haszonélvezet illette Haggenmacher Károly feleségét, Szalay Gizellát. Mint tudjuk, ő 1929-ben halt meg.

Az örökösök azonnal árulni kezdték a villát, 1 170 000 pengőért ajánlották eladásra az ingatlanokat a székesfővárosnak, ám az üzlet sokáig nem valósult meg. Végül az 1940-es Fővárosi Közlöny október 4-i számában olvashatjuk az előterjesztést „a Haggenmacher Ottó és társai tulajdonában lévő s az I. ker., Zugligetben lévő 10503., 10505. és 10524/1. br. számú ingatlanoknak csereszereződés megkötése útján való megszerzése ügyében”. Az ingatlanokat a rajta lévő felépítményekkel együtt beépítésre alkalmas székesfővárosi telkekért 942 500 pengő becsértékben akarták elcserélni. Ezután a pénzügyi bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és 55 igen, 1 nem szavazattal elfogadta. A döntés értelmében 1941. október 24-én kerültek az ingatlanok és a területek a fővárosi önkormányzat tulajdonába, csere jogcímen. Ahogy tehát a dokumentumok alátámasztják, a család nem elajándékozta, hanem elcserélte a telket, és nem volt semmilyen feltétele, hogy mire használhatja a főváros az ingatlant. A villaépület 2001-ben műemléki védelem alá került, környéke pedig kiemelten védetté vált a Hegyvidék természetvédelmi övezetén belül.

A Szilassy út 3. szám alatt a Kossuth Gyermekotthon működött 1949-től egészen 1999-ig, sajnos azóta a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő épület kihasználatlanul áll, a ház állaga folyamatosan romlik.

A térképmásolaton lévő melléképület már nincs a telken, egy korábbi tűzben megsemmisült, továbbá az Istenszeme forrás által táplált egykori tó évekkel ezelőtt kiszáradt.

Védettség

Az Ingatlan **védett természeti területnek** számít, a Budai Tájvédelmi Körzet része.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 32. §-a alapján „A műemléki értékeket a miniszter rendeletben nyilvánítja műemlékké vagy műemléki területté”, ennek megfelelően az ingatlan védettségét a 20/2001. (XI. 14.) NKÖM¹ rendelet állapítja meg:

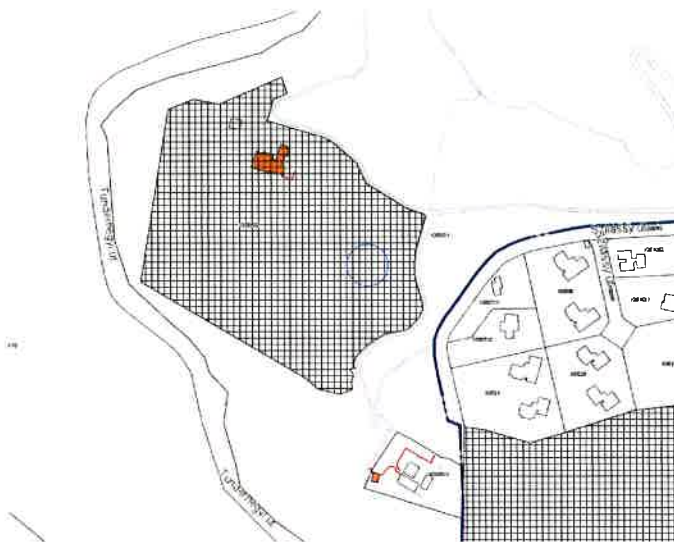
5. § (1) alapján: „**Műemlékké nyilvánítom a Budapest XII. kerület, Szilassy út 3. szám alatti, 10505/2 helyrajzi számú villaépületet és parkját**”.

(5) A védetté nyilvánítás célja a XVIII. századi majorság, majd Istenszeme vendégfogadó, később **historizáló stílusú villává átalakított épület külső és belső értékeinek fokozott védelme, valamint a villa és parkja építészeti, városképi, településtörténeti értékeinek megőrzése.**

Törzsszám: 16060 eredeti főtípus: villa, Haggemacher-villa, egykori Istenszeme fogadó és parkja.

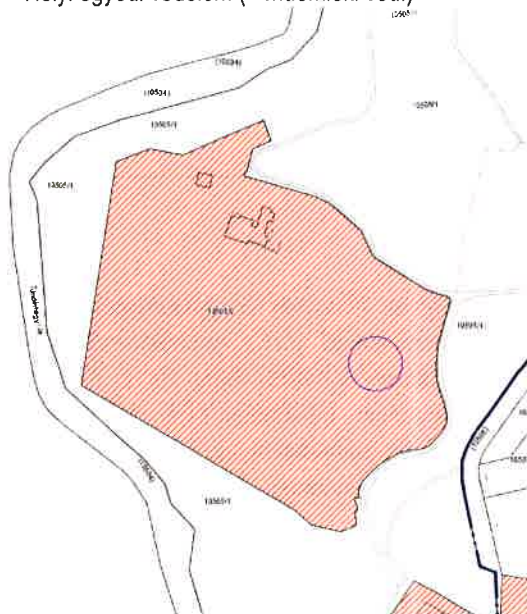
Az ingatlan már 1996 óta helyi védelem alatt áll: Klasszicizáló villaépület néven.

A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) - önkormányzati rendelet értelmében jelenleg is helyi egyedi védelem alatt áll az épület: Historizáló villa, egykori „Istenszeme” nyaraló és parkja.



Övezeti Paraméterek:

TKR – Helyi egyedi védelem (+ műemléki véd.)



TSZT (2021)



	Jelenlegi Észak-Hegyvidék KÉSZ	Természetbeni	Normafa törvény
övezet	Ek/ÉK-13 közjóléti erdőterület/történelmi sportterület		
beépítettség	0%	~ 1%	a földrészlet meglévő beépítettsége legfeljebb 10%-kal növelhető
szintterületi mutató	0 m ² /m ²	~ 0,03 m ² /m ²	
építmény magasság	-		
zöldfelületi minimum	95%		
terepszint alatti beépítés	0		
legkisebb telekméret	10 000 m ²		
funkció	vendéglátó épület, a szabadidő eltöltés, a pihenés, a testedzés (erdei tornapálya, télisport pálya) építményei, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartásához szükséges építmények, a turizmust szolgáló építmények		szállás-, vendéglátó-, sport-, szabadidő-, turisztikai-, oktatási-, kulturális-, egészségügyi- és ezeket kiszolgáló rendeltetés
építhető alapterület	0 m ²	~ 470 m ²	
építhető szintterület	0 m ²	~ 1 100 m ²	

Az Ingatlan értékesítése

Az Ingatlant a Fővárosi Önkormányzat megbízásából a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) nyilvános kétfordulós pályázat útján 2021. december 21. napján kelt adásvételi szerződéssel 400.000.000,- Ft + ÁFA vételár ellenében az ENERGOTT Aktiengesellschaft (rövidített elnevezés: ENERGOTT AG.; képviseli: Pomázi Csaba) részére értékesítette. A 2021. szeptember 2-án kiírt pályázatra az október 1-i beadási határidőig egyetlen érvényes ajánlat érkezett, az értékesítést a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága 561/2021. (XI. 23.) számú határozatával jóváhagyta.

Az Ingatlan védett természeti terület, a Budai Tájvédelmi Körzet része, amelyre tekintettel a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint is elővásárlási jog illeti meg.

A Vagyonkezelő Zrt. felhívására tekintettel, Budapest és a fővárosi agglomeráció fejlesztéséért felelős államtitkár kezdeményezésére, valamint az agrárminiszter és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság bevonásával a Magyar Állam élt elővásárlási jogával, amelyet Magyarország Kormánya a 1013/2022. (I. 25.) számú Korm. határozatában (a továbbiakban: Korm. határozat) hirdetett ki. A Magyar Államot megillető elővásárlási joggal a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és az MNV Zrt. közös nyilatkozatban élnek, azzal, hogy az Ingatlan az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alá kerül.

A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény (a továbbiakban: Normafa tv.) tartalmazza a történelmi sportterület által érintett földrészek között az Ingatlant. A Normafa tv. 3. § (1) bekezdése szerint az Ingatlan Önkormányzatunk vagyonkezelésébe kerül.

Az Ingatlan hasznosítása

A Korm. határozat 4. pontja szerint a Kormány egyetért azzal, hogy – műemléki megújítást követően – az Ingatlan tulajdon- és a használati joga üzleti alapon történő későbbi értékesítését kizárva, köztulajdonban, közösségi célú hasznosításban és használatban maradjon.

A Kormány felhívja a Miniszterelnökséget vezető minisztert és felkéri Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat polgármesterét, hogy az Ingatlan további közösségi célú hasznosításáról egyeztetést folytassanak le.

Az egykori Istenszeme fogadó ingatlana a hegyvidéki közösség ügye, amelynek hasznosításáról az Önkormányzat párbeszédet kezdeményez. Az Önkormányzat vezetése a jövőben személyesen konzultál több szakmai és civil szervezettel, többek között a Város és Faluvédők Szövetségével, a Magyar Zarándokút Egyesülettel, a Magyar Paralimpiai Bizottsággal, az Erdei Iskola Egyesülettel, a Magyar Természetjáró Szövetséggel és Nagycsaládosok Országos Egyesületével.

Természetesen Önkormányzatunk várja az Ingatlan sorsa iránt érdeklődő civilektől, egyéb szervezetektől, egyesületektől a javaslatokat annak érdekében, hogy az évek óta elkerítetten álló műemléki épületegyüttes közösségi hasznosításáról minden szempontot figyelembe véve közösségi döntés születhessen.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatot. Az előterjesztést véleményezésre megküldöm a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére, melynek véleményéről a Képviselő-testületi ülésen adunk tájékoztatást.

Határozati javaslat:

1. A Képviselő-testület felkéri a Polgármester, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél kezdeményezze a Budapest Hegyvidék XII. kerület 010505/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Szilassy út 3. szám alatti, 38.027 m² alapterületű, „Kivett kollégium” megnevezésű, védett területen lévő ingatlan és a rajta lévő műemlékvédelem alatt álló, összesen 776 m² alapterületű felépítmény (a továbbiakban: Ingatlan) vagyonkezelésbe vételét, tekintettel a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény 3-4 §-ában foglaltakra. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Ingatlan önkormányzati vagyonkezelésbe kerülésével kapcsolatos eljárás során a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon és valamennyi jognyilatkozatot megtegye, valamint az Ingatlan önkormányzati vagyonkezelésbe vételére vonatkozó megállapodást aláírja.

(Döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az Ingatlan 1013/2022. (I. 25.) Korm. határozat 4. pontja szerint meghatározott közösségi célú hasznosítása érdekében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat képviselőtestületében a társadalmi egyeztetéseket

folytassa le, és terjessze az Ingatlan hasznosításával kapcsolatos javaslatát a Képviselő-testület elé.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 02. 11.



Láttam: **Pokorni Zoltán**
polgármester



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző