

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonban lévő társasházi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő társasházi albetétek elidegenítésre történő kijelölésére irányul.

A Budapest XII. kerület, 9586 helyrajzi szám alatti, természetben a Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. szám alatt felvett kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan egy 6 lakásos villaépületből és egy 1 lakásos melléképületből álló társasház, mely a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll.

Az ingatlan a Szépkilátás út, az Eötvös-park, a Diana út és a Tücsök utca közötti, szabálytalan alakú, É-K felé lejtős területen fekszik.

Az ingatlanra és környezetére az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) van hatályban, mely az ingatlant kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3/XII-2 és Lke-3/XII-Vke övezetbe sorolja, amelynek megfelelően az ingatlan egy lakó és egy vízgazdálkodási övezetből áll. A vízgazdálkodási övezet a szomszédos, Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában lévő 9585 hrsz-ú, ingatlanon található épületek részére biztosít védőtávolságot.

|    | A                   | B   | C   | D   | E             | F   | G   | H   | I   | J   | K  | L   |
|----|---------------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---|---|--|---|
| 1. | Építési övezet jele | Telek kialakítható legkisebb területe (méter <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 3. | Lke-3/XII-2         | 4000  | 30  | -   | SZ            | 10  | 70  | 30  | 0,25  | 0,10  | 4,0  | 6,5   |

|     | A  | B   | C   | D   | E             | F   | G   | H   | I   | J   | K  | L   |
|-----|--|---|---|---|---------------|---|---|---|---|---|--|---|
| 1.  | Építési övezet jele  | Telek kialakítható legkisebb területe (méter <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) |
| 9.  | Lke-3/XII-Vke  | -   | -   | -   | SZ            | 10  | 50  | 50  | 0,10  | -   | -  | 6,0   |
| 10. | *: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével. |   |   |   |               |   |   |   |   |   |  |   |

A vízgazdálkodási övezet területe a KÉSZ módosításával hozzávetőleg 624 m<sup>2</sup> területre csökkenthető. Ez a telekterület a kialakulása után leválasztásra kerül és a társasházi tulajdonból visszakerül önkormányzati tulajdonba.

A tervezett szabályozás a parkolási szintterületet a fővárosi szabályozás szerinti 0,2-re növeli, valamint megtiltja, hogy a telken elhelyezett épületek és rendeltetési egységek száma nőjön.

Az ingatlant a Diana utca és a Tücsök utca felől a KÉSZ szerint kötelező szabályozási vonal érinti, így az ingatlan területéből 343 m<sup>2</sup> nagyságú terület út céljára történő leszabályozása szükséges. A leválasztott területek itt is társasházi tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülnek. Az értékbecslésben a lakások árai fenti feltételek figyelembe vételével kerültek meghatározásra.

A 6 lakásos villa egy szabadonálló, historizáló villaépület, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben található. Az ingatlan fentiek alapján helyi védelem alatt áll, így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. §-a, továbbá a településkép védelméről szóló 42/2017. (XI.17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletében foglalt rendelkezések alapján különleges védelem illeti meg.

Mind a villaépületben, mind a melléképületben lévő lakások rossz műszaki állapotúak, kívül-belül teljeskörű felújításra szorulnak. Tekintettel arra, hogy a 6 lakást magában foglaló villaépület helyi védettség alatt áll, így annak felújítása költségesebb az átlagosnál, ennek okán a lakások elidegenítésre történő kijelölésére teszek javaslatot. Az ingatlan helyi védettségére és műemléki környezetére tekintettel az ingatlan egységes felújítása érdekében javaslom, hogy a vételi joggal nem érintett lakások együttesen, nyilvános versenytárgyalás útján kerüljenek értékesítésre.

I.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9586/0/A/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület tetőtér 1. szám** alatti 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás lakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 122/1000 tulajdoni hányaddal.

A lakás határozatlan idejű bérleti szerződéssel került hasznosításra. A lakásban Rastatter Árpád bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/1994. (VI.7.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján vételi joggal rendelkezik.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 51.400.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

II.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9586/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület földszint 1. szám** alatti 79 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás lakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 178/1000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlan jelenleg üres.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 58.100.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

### III.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9586/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület földszint 2. szám** alatti 47 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás lakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 106/1000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlan jelenleg üres.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyónként tartja nyilván. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 36.300.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

### IV.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9586/0/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület 1. emelet 1. szám** alatti 112 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás lakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 253/1000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlan jelenleg üres.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyónként tartja nyilván. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 98.500.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

### V.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9586/0/A/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület 1. emelet 2. szám** alatti 49 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás lakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 111/1000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlan jelenleg üres.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyónként tartja nyilván. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 41.300.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

### VI.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9586/0/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület 1. emelet 3. szám** alatti 45 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás lakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 101/1000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlan jelenleg üres.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyónként tartja nyilván. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 41.200.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

### VII.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 9586/0/B/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. B. épület félemelet 1. szám** alatti 57 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás lakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 129/1000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlant korábban bérbeadás útján hasznosította az Önkormányzat, azonban jelenleg üres.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 52.200.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

A fentiek alapján az üres lakások elidegenítésre kijelölését követően nyilvános pályázat útján történő értékesítésére teszek javaslatot. A vételi joggal érintett lakás tekintetében a vételi jog jogosultja részére történő értékesítésére teszek javaslatot.

### **Jogsabályi hivatkozások**

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván, erre tekintettel a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete 5. § szerinti üzleti vagyont képeznek.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 12.§ (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban. 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 Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt 25 millió forintot.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

A fent leírtak alapján kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

### **Határozati javaslatok:**

1. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a Budapest XII. kerület 9586/0/A/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület tetőtér 1. szám alatti 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás lakás és a közös tulajdonból hozzá tartozó 122/1000 tulajdoni hányad tekintetében bérlő a vételi jogát gyakorolja, felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy
  - a Budapest XII. kerület 9586/0/B/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. B. épület félemelet 1. szám alatti 57 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás, lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 129/1000 tulajdoni hányaddal,
  - a Budapest XII. kerület 9586/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület földszint 1. szám alatti 79 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás, lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 178/1000 tulajdoni hányaddal,
  - a Budapest XII. kerület 9586/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület földszint 2. szám alatti 47 m<sup>2</sup>

alapterületű, 2 szobás lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 106/1000 tulajdoni hányaddal,

- a Budapest XII. kerület 9586/0/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület 1. emelet 1. szám alatti 112 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 253/1000 tulajdoni hányaddal,
- a Budapest XII. kerület 9586/0/A/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület 1. emelet 2. szám alatti 49 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 111/1000 tulajdoni hányaddal,
- a Budapest XII. kerület 9586/0/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 2. A. épület 1. emelet 3. szám alatti 45 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 101/1000 tulajdoni hányaddal


elidegenítésre kijelöli és a helyi védettségre, illetve a műemléki környezetre tekintettel, az ingatlanok egyesítése és egységes felújítása érdekében együttesen értékesíti, nyilvános versenytárgyalás útján, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 03. 22.

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

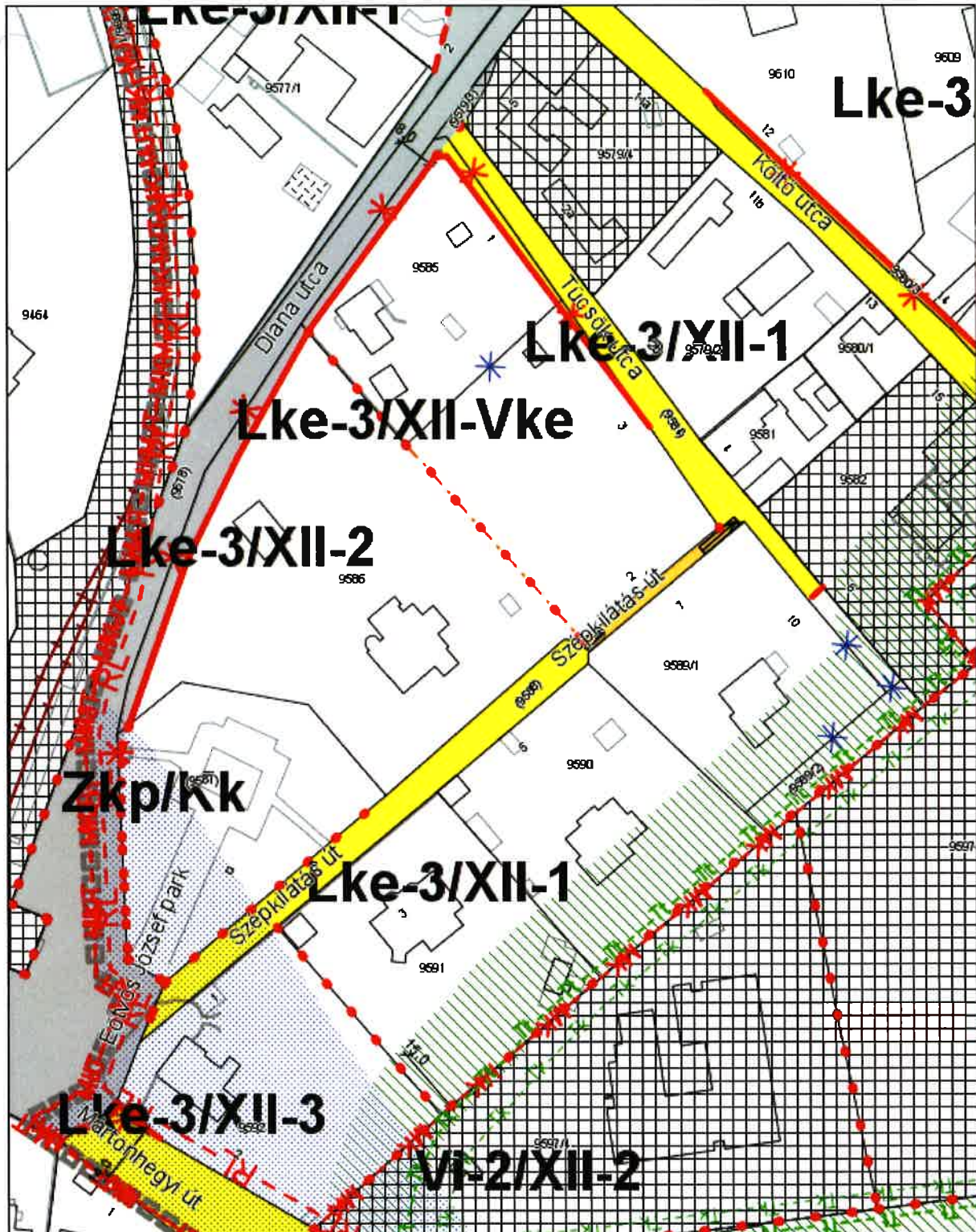
Melléklet: alaptérkép



Minerva Térinformatikai Rendszer  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata



Méretarány:900



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
Engedély száma: 20582 / 2008 FVMFTF

Budapest, 2019 március 21

