



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

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése

### Tisztelt Képviselő-testület!

A 2017. évre vonatkozó költségvetés ingatlanértékesítésből származó bevételi előiránnyal számol, melynek teljesítéséhez sikeres értékesítésekre van szükség, ezért az alábbi ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére teszek javaslatot.

A

- Budapest XII. ker., 6986/11 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker. Gyógyfű u. 23. sz. alatti, 704 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű, három albetétes társasház,
- a Budapest XII. ker., 6986/12 hrsz. alatt felvett, 161 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett gazdasági épület, út megnevezésű,
- a Budapest XII. ker., 7013/4 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., Gyógyfű u. 21. sz. alatti, 435 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű,
- a Budapest XII. ker., 6981/2 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., Gyógyfű u. 17. sz. alatti, 470 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű és
- a (6997) hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., Bíró utca (természetben Gyógyfű utca) kivett közterület megnevezésű, 8675 m<sup>2</sup> nagyságú

ingatlan Önkormányzatunk 1/1 arányú tulajdonát képezi.

A 6986/11 hrsz. alatt felvett, természetben Gyógyfű u. 23. sz. alatti ingatlan egy három albetétes társasház. A három albetét közül egy üres, kettő bérbeadás útján hasznosított. Az egyik bérlővel már megállapodás született a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában, míg a másik bérlővel jelenleg tárgyalásokat folytatunk bérleti jogviszonya cserelakással történő megszüntetéséről. A 6986/11 és a 6986/12 hrsz. alatt felvett ingatlanok műemléki környezetben fekszenek.

A hatályos Kerületi Szabályozási Terv a (6997) hrsz-ú közterületi ingatlanból hozzávetőlegesen 1267 m<sup>2</sup> alapterületű részt a Gyógyfű utca 17. és a Gyógyfű utca 27. szám alatti ingatlanokhoz szabályoz, megszüntetve ezáltal ennek a szakasznak a közterületi státuszát.

A jelenlegi és a szabályozással kialakuló ingatlanok övezeti besorolása: **L3-XII/Sz3**

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	területe (m <sup>2</sup> )	beépítési mérték (%)	szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	terepszint alatti beépítettség (%)	szélesség (m)	mélység (m)	zöldfelületi mértéke (%)	megengedett építménymagassága (m)		
L3-XII/Sz3	1000	-	20	0,65 +(0,1)**	40	20	30	65	5,5	9,0

\*\* Kizárólag a kötelező, számított parkoló-férőhely szám feletti parkoló létesítésére valamint a rendeltetési egységekhez tartozó tárolók, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szintterület, ha a helyiség teljes egészében a rendezett terepszint alatt, ablak nélkül épül.

Az ingatlanok a Gyógyfű utca közepén lévő kis üres telkek (egy-két kisebb bontandó épülettel) amelyek önállóan igen korlátozottan hasznosíthatók.

A Gyógyfű utca a Kékgolyó utca és a Csaba utca felől is zsákutca, mivel a közepén erdős. Domborzati szempontból is igen kedvezőtlen a környezet, mivel a gépjárművel történő megközelítéshez jelentős földmunkákra lenne szükség. Közművek szempontjából is kedvezőtlen a helyzet, mivel a területen csatorna nem található. A terület csatornázása jelentős költséggel, de még a legkedvezőbbben a Roskovics utca felől lenne megoldható, ami több mint 100 méterre található.

A Kékgolyó utca felől a Gyógyfű utca ezen ingatlanokhoz vezető része egyrészt a közterületen álló építmények rendezetlen jogi helyzete miatt, másrészt a nagy szintkülönbségből adódóan nem került kiépítésre – és az a közeljövőben sem várható –, a Csaba utca irányából pedig csak ún. nyúlványos telek alakulna ki, amit azonban a hatályos Kerületi Építési Szabályzat nem tesz lehetővé (14/2005. (VIII. 10.) Önkormányzati rendelet 3. § (1) pontja szerint.), így jelenleg nem minősülnek építési teleknek.

Ezeket a paramétereket figyelembe véve az Önkormányzat által megbízott értékbecslő által a 6986/11 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke 41.000.000,-Ft, a 6986/12 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke 5.400.000,-Ft, a 7013/4 hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke 21.700.000,-Ft, a 6981/2 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke 23.400.000,-Ft összegben, míg a (6997) hrsz-ú közterületi ingatlanból hozzávetőlegesen 1267 m<sup>2</sup> alapterületű, lejegyzésre kerülő ingatlanrész forgalmi értéke 33.254,-Ft/m<sup>2</sup> forint összegben került meghatározásra.

Az ingatlanok jelenlegi hasznosítása jelentősen korlátozott, azonban építési telekké tehetőek a Gyógyfű u. 25. szám alatti ingatlannal történő egyesítéssel.

Az összevonást követően az Önkormányzat által megbízott értékbecslő által a kialakuló, közel 3000 m<sup>2</sup> alapterületű fejlesztési telek fajlagos forgalmi értéke 58.195,-Ft/m<sup>2</sup> összegben került meghatározásra.

Mivel az Önkormányzat számára gazdaságilag a legracionálisabb megoldás az ingatlanoknak a szomszédos ingatlannal történő egyesítése, így javasolt az egyesítést követően kialakult forgalmi értéken, zárt pályázati eljárás útján, a szomszédos ingatlan tulajdonosa részére az ingatlanokat értékesíteni.

## Jogszabályi hivatkozás

Kérem a Képviselő-testületet, hogy határozatát Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerület önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: helyi rendelet) 12.§ (1) bekezdése alapján – mely szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről – hozza meg.

A helyi rendelet 5/A. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan forgalomképtelensége jelen rendelet módosítása nélkül is megszűnik, amennyiben a külön jogszabály alapján lefolytatott telekredezési eljárásban az ingatlan közterületi jellege megszüntetésre kerül.

## Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 6986/11, 6986/12, 7013/4, 6981/2 helyrajzi számon felvett ingatlanokat elidegenítésre kijelöli, valamint a (6997) hrsz-ú közterületi ingatlanból hozzávetőleg 1267 m<sup>2</sup> nagyságú részt értékesíti és felhatalmazza a polgármestert a Budapest XII. kerület 6986/6 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosa részére, zártkörű versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2017. 03. 29.

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna  
aljegyző