



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

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének ülésére

Tárgy: a 9628 hrsz. alatt felvett ingatlan elidegenítése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XII. kerület, 9628 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Felhő u. 8. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 3645 m² alapterületű, ingatlan a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képezi.

Az ingatlanon 3 földszintes épület található, melyekben összesen 5 üres lakás van.

A hatályos kerületi Szabályozási Terv (KSZT) és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) alapján az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása I-XII/Sz1.

Ezen építési övezet az általános jellegű intézmények elhelyezésére szolgál. A lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át. Az ingatlan műemléki jelentőségű terület határán fekszik.

A telek legkisebb területe: 1000 m²

A telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke: 15 %

A telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója: 0,35

A telek legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége: 20 %

A telek legkisebb megengedett szélessége: -

A telek legkisebb megengedett mélysége:-

A telek legkisebb megengedett zöldfelületi mértéke: 60 %

Az épület legkisebb megengedett építménymagassága: 4,5 m

Az épület legnagyobb megengedett építménymagassága: 7,5 m

A hatályos KSZT szerint az ingatlant telekalakítás nem érinti.

Az épületek állapota és széttagoltsága miatt gazdaságilag érdemesebb az épületeket lebontani és a telket hasznosítani.

Az Önkormányzat tulajdonában álló Felhő utca 8. szám alatti, valamint a jelenleg is a Svábhegyi Református Egyházközség használatában álló Felhő utca 10. szám alatti ingatlanokon a Kormány támogatja egy református központ létrehozását, így az ingatlan hasznosításával kapcsolatban a Magyar Állammal, valamint a Fővárosi Önkormányzattal előzetes egyeztetéseket folytattunk, amelynek során felmerült egy cserekonstrukció lehetősége. Ezen ügylet eredményeként az Önkormányzat a Felhő utca 8. szám alatti ingatlan tulajdonjogáért cserébe egy hasonló alapterületű, jelenleg a Fővárosi Önkormányzat



és az FKF Zrt. tulajdonában álló telkekből kialakuló, Felhő utca 4. szám alatt található ingatlan tulajdonjogát szerezte volna meg.

Ennek érdekében a Fővárosi Önkormányzat és az FKF. Zrt tulajdonát képező ingatlanok először a Magyar Állam tulajdonába kerültek volna, majd az ezekből telekszabályozás útján kialakuló telket a Magyar Állam elcserélte volna a Felhő utca 8. szám alatti Önkormányzati ingatlan tulajdonjogára. Így a Felhő utca 8. és 10 szám alatti ingatlanon megvalósult volna a református központ, a Felhő utca 4. és 6. szám alatti telkekből kialakuló ingatlanon pedig az Önkormányzat állami támogatással tornatermet kívánt építeni a szomszédos Jókai iskola részére.

Az ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítási eljárás lefolytatása iránt intézkedett az Önkormányzat, amely eredményeként a református központ elhelyezését szolgáló telek kialakítását a Földhivatal engedélyezte, a határozat 2016. június 13. napján jogerős lett.

Tekintettel arra, hogy a csereügylet eredményeként – jelenleg – a Fővárosi Önkormányzat és az FKF Zrt. tulajdonában álló telkekből kialakuló, a Felhő utca 4. szám alatt található ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény bekövetkező módosításai miatt az ingatlan kikerülne Önkormányzatunk rendelkezése alól és az a tankerületi központ ingyenes vagyonkezelésébe kerülne, gazdálkodási szempontból csereügylet megkérdőjelezhető lenne.

Fentiekre tekintettel – figyelembe véve a jogszabályi előírások megváltozását is – ezért Önkormányzatunk vagyonhasznosítási érdeke az, hogy a tulajdonát képező Felhő utca 8. szám alatti ingatlan ne csere, hanem értékesítés során, ellenérték fejében kerüljön a Magyar Állam tulajdonába. Ezzel az ügylettel felgyorsítható lenne a református központ létrejötte és remény lenne arra, hogy a reformáció 500. évfordulójára megtörténjen az alapkövetés.

Önkormányzatunk változatlanul támogatja a református központ létrehozására irányuló törekvéseket, és célunk az, hogy erre a lehető leggyorsabban sor kerülhessen, továbbá gazdasági érdeke sem a csereügylet lefolytatását, hanem a Budapest XII. kerület, Felhő u. 8. szám alatti ingatlanok a Magyar Állam részére történő értékesítését indokolja.

A Magyar Állam által készített ingatlanforgalmi szakértői értékbecslésén alapuló 240.000.000,-Ft+Áfa összegű vételi ajánlatát az Önkormányzat részére megküldte, mely az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő alapján elfogadható.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) j) pontja alapján tárgyi ingatlan értékesítése mentes az adófizetési kötelezettség alól. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az Áfa tv. 88. §-ban foglalt adókötelesség tételi lehetőségével nem élt.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdés szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) b) bekezdés szerinti versenyeztetés mellőzhető, a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése, így az ingatlan vonatkozásában versenyeztetési eljárás nem kötelező.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatot.



Határozati javaslat:


A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 9628 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Felhő u. 8. szám ingatlant elidegenítésre kijelöli, a Magyar Állam részére nettó 240.000.000,-Ft, azaz nettó Kétszáznegyvenmillió forint összegű vételáron értékesíti, és egyben felhatalmazza a Polgármestert az elidegenítéssel kapcsolatos adásvételi szerződés megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2017. február 17.


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:


dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző