

ELŐTERJESZTÉS

a települési önkormányzat képviselő-testületéhez

Tárgy: Ingatlanok elidegenítésre kijelölése, képviselő-testületi határozat módosítása

A 2021. évben is sikeres értékesítésekre van szükség a költségvetés várható előirányzatának teljesítéséhez, ezért az alábbi ingatlan értékesítésére vonatkozó korábbi döntés módosítására teszek javaslatot.

A Képviselő-testület a 136/2017. (VI.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával elidegenítésre kijelölte a Budapest XII. kerület, 9534/7 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Béla király út 30/a. szám alatt található, 2941 m² területű, kivett udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant, továbbá felhatalmazta a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Az ingatlan vonatkozásában a közelmúltban léptek hatályba az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) rendelkezései.

A KÉSZ az ingatlant Lke-3/ÉK-2 jelű, Kertvárosias, sziluetterzékeny, hegyvidéki lakóterület elnevezésű övezetbe sorolja, melynek paraméterei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3.	Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5(5,0*)

*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15 % lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.

A 9534/7 hrsz-ú telek két utcafronti kerítéssel rendelkezik a Béla király út felé. Felszíne enyhén lejtős, növényzete ősfas, bokros, cserjés. A közművek az ingatlan szomszédságában rendelkezésre állnak.

A telken egy kb. 16 m² alapterületű garázs felépítmény található.

Az ingatlan területén található a 9534/8 hrsz-ú ingatlant ellátó gázvezeték és vízóra, valamint a 9534/8 hrsz-ú ingatlan megközelítését jelenleg biztosító út.

A fenti KÉSZ előírásaira tekintettel az ingatlan elidegenítésére nem került sor. Jelen előterjesztéssel a fenti határozat módosítására teszek javaslatot, az alábbiak szerint:

Az Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlannal szomszédos 9533/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 502 m² területű, valamint a 9533/2 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű, 206 m² területű ingatlan.

Fenti két ingatlant a KÉSZ szintén Lke-3/ÉK-2 jelű, Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület elnevezésű övezetbe sorolja, valamint javasolja területük összevonását. Az ingatlanok tehát elidegeníthetők, illetve hozzászabályozhatók a 9534/7 hrsz-ú ingatlanhoz.

A 9534/7 ingatlan együttes értékesítése a 9533/1 és 9533/2 hrsz-ú ingatlanokkal – összesen 3649 m² alapterülettel - nagyobb bevételt jelentene az Önkormányzat részére.

Az ingatlanokról készült értékelési szakvélemény az aktuális piaci forgalmi értékre vonatkozóan a fajlagos árat nettó 286.700.000,- Ft összegben állapította meg.

A 9533/1 hrsz. alatti ingatlan esetében a vagyontáskaszeri nyilvántartás (forgalomképtelen vagyontárgy) nem felel meg a hatályos szabályozási terv szerinti besorolásnak.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. Az Nvtv. ugyanezen szakaszának (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

- a) a helyi közutak és műtárgyaik,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek,
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádió navigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizetek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy az ingatlan a kijelölésre történő döntéssel egyidőben kerüljön kivonásra a törzsvagyon képező ingatlanok köréből, és üzleti vagyon besorolással kerüljön nyilvántartásba. A 9533/2 hrsz. alatt felvett ingatlan forgalomképtelensége a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: Ör.) 5/A. § (2) bekezdése alapján a telekrendezési eljárás keretében fog megszűnni.

Az Ör. 5/A. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – az Nvtv. 5. §-ának keretei között – dönt az önkormányzati vagyon törzsvagyon vagy üzleti vagyon szerinti besorolásának megváltoztatásáról.

Az Ör. 5/A. § (2) bekezdés értelmében, az ingatlan forgalomképtelensége megszűnik, amennyiben a külön jogszabály alapján lefolytatott telekrendezési eljárásban az ingatlan közterületi jellege megszüntetésre kerül.

Az Ör. 12. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az 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 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

Tekintettel arra, hogy a veszélyhelyzetben a Képviselő-testület, illetve bizottságai nem üléseznek, feladat- valamint hatásköreiket a polgármester gyakorolja.

Kérem Tisztelt Polgármester urat, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi döntéseket hozom:

1. A Budapest XII. kerület, 9533/1 helyrajzi számú ingatlan besorolása megváltozik, a törzsvagyonból kivezetésre kerül és az önkormányzati vagyonnyilvántartásban üzleti vagyonként kerül nyilvántartásba vételre.

2. A Képviselő-testület 136/2017. (VI.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatát módosítom az alábbiak szerint: Budapest XII. kerület, 9534/7 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Béla király út 30/a. szám alatt található ingatlant, valamint a 9533/1 és 9533/2 hrsz-ú ingatlanokat együttesen elidegenítésre kijelölöm, egyúttal felhatalmazom a jegyzőt az értékesítéssel és telekalakítással kapcsolatos eljárás lefolytatására.

Budapest Hegyvidék, 2021. január 27.



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Javasolom a határozatok meghozatalát:



dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

Melléklet:

- 136/2017. (VI.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.