……………. (sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

**A Képviselő-testület 2019. április 25-i rendes ülésére**

**Tárgy:** A Budapest II. kerület, 14903/1 helyrajzi számú, természetben a 1023 Budapest, Repkény u. 20. szám alatt található ingatlan értékesítése

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Egyeztetve:** …................................................

Dankó Virág

 Alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

Jegyző

 ……………………………………….

 dr. Murai Renáta

 Jegyzői igazgató

 …………………………………………

 Fermin Antonio Pineda

 Gazdasági igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület, belterület 14903/1 hrsz. alatt felvett, a tulajdoni lap szerint „címképzés alatt”, valóságban 1023 Budapest II. kerület, Repkény utca 20. szám alatt található, 325 m2 területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdona. *(1. melléklet – tulajdoni lap másolat, 2. melléklet – térképmásolat)*

Az ingatlanon egy lakóépület található. Az épületben három lakás van, melyből kettő - egy 24 m2 alapterületű, egyszobás és egy 32 m2 alapterületű, egyszobás - üresen áll. A földszint 2. szám alatti, 30 m2 alapterületű, egyszobás, komfortos lakásra az Önkormányzat 2009. október 16-án határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött dr. Leyrer Richárd Lórántnéval, mely bérleti szerződés 2014. június 25-én átkötésre került. A bérlő akként nyilatkozott, hogy a bérleti jogviszonyt nem kívánja megszüntetni, sem cserelakással, sem bérleti jog megváltással. A bérlő egyúttal bejelentette vételi szándékát az általa bérelt lakásra.

Az ingatlanon található lakóépület teljesen elavult, műszaki állapota rossz, további bővítésre nem alkalmas. A földszint 1. és a földszint 3. szám alatti lakás hosszú ideje üresen áll, bérbeadás útján történő hasznosításra alkalmatlan. Az üres lakásokban vakolati hiányosságok tapasztalhatóak, a burkolatok lelakottak, a felületképzések, nyílászárók avultak, a szaniterek és berendezési tárgyak hiányosak, a meglévők szintén cserére szorulnak. A földszint 1. szám alatti lakásban a gázszolgáltatás megszüntetésre került. Mindkét lakásban a falakon számos repedés található, melyek az alapozás hiányosságaira, talajmozgásra, valamint a nem megfelelő felszíni víz elvezetésére vezethetőek vissza.

Az ingatlan – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007.(I.18.) önkormányzati rendeletében előírt kötelező szabályozásra, valamint arra való tekintettel, hogy a bérleti jogviszony megszüntetésére a bérlő nyilatkozata szerint nincs lehetőség – a Képviselő-testület 155/2018.(VI.21.) határozata, valamint a telekalakításra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő T-100705M számú érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz és az 800249/5/2019 ügyiratszámú telekalakítást engedélyező határozat alapján a 14903 hrsz-ú ingatlan megosztása során alakult ki. A 14903 hrsz-ú ingatlan telekhatár-rendezésével és megosztásával kialakult továbbá a 14903/2 hrsz-ú, 151 m2 területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, üres ingatlan, egyúttal a 14903 hrsz-ú ingatlant érintő kötelező szabályozás is végrehajtásra került.

Az ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007.(I.18.) önkormányzati rendelete és mellékletei (KVSZ), valamint a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza.

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a 14903/1 hrsz-ú ingatlant L2/A-II-04 jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja.

A KVSZ előírásai szerint a terület legnagyobb beépítettsége 50%, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,00 m2/m2 kizárólag tetőtérben és tetőemeleten 0,25 m2/m2, a legkisebb zöldfelület 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.

A KVSZ 6. § (1) bekezdés rendelkezése értelmében: *„Az övezetek szabályozási jellemzőit és a szabályzat általános előírásait és a szabályozási terveket együtt kell alkalmazni és azoknak – az övezeti előírásokban meghatározott kivételekkel – külön-külön és együttesen is meg kell felelni.”*

Az épületek kialakításakor be kell tartani a KVSZ beépítésre és a telek zöldfelületének kialakítására vonatkozó általános előírásokról szóló 6. § (4) bekezdését, mely szerint *„Az építési övezetben előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét meg nem haladó területű telken – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – egy épületet szabad elhelyezni”*

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján az Ingatlan régészeti lelőhely (azonosító: 70015, Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál).

Az ingatlan az 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Fővárosi Településszerkezeti terv (TSZT-2017) 5. számú tervlap jelmagyarázata szerint „nyílt karsztos terület” lehatárolásában található a Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján.

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelet 6. melléklete alapján az Ingatlan felszín-mozgásveszélyes területen található.

Az ingatlanon található lakóépület üresen álló földszint 1. és földszint 3. szám alatti lakásai a fentiekben részletezett műszaki állapotukra tekintettel bérbeadás útján hasznosíthatatlanok. A lakásokon túl a teljes lakóépületben az elektromos hálózat azonnal megújítása (teljes alapvezeték és az összes szerelvény cseréje) mellett rövidesen az épület teljes felújítására lenne szükség tartószerkezeti, épületgépészeti felújításokkal (fűtés, víz-csatorna), valamint felszíni vízelvezetési megoldásokkal, beavatkozásokkal.

A földszint 2. szám alatti lakás önálló, bérlő részére történő értékesítésére az ingatlan társasházzá alakítását követően kerülhetne sor, azonban a társasház-alapítás és a lakások önálló értékesítése vagyongazdálkodási szempontból nem javasolt, míg a lakásra fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszonyt a bérlő megszüntetni nem kívánja különös tekintettel arra, hogy 1985. óta a földszint 2. szám alatti lakásban él (a lakás bérlője korábban édesapja volt 2008. március 12. napján bekövetkezett haláláig.)

A teljes ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi értékbecslő szakértőt kértünk fel. A magasabb összegű, az Immowell 2002 Kft. által 2019. április 11-én készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a teljes ingatlan forgalmi értéke, figyelemmel a földszint 2. szám alatti lakás lakottságára, 55.825.000.- Ft (171.769.- Ft/m2). *(3. melléklet – értékbecslés).* A becsült érték lakóingatlanra vonatkozik, ÁFA szempontjából tárgyi mentes.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásnak feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 20. § (1) bekezdése szerint a vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB - határozattal - dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. A 6. § (2) bekezdése alapján a vagyontárgy – ha a törvény kivételt nem tesz – kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt, amely a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az ingatlanforgalmi szakvéleményre tekintettel a döntésre a Vagyonrendelet 6.§ (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület jogosult, az ingatlan értékesítésére versenyeztetés útján kerülhet sor.

A Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 45/2001.(XII.22.) rendelet 1. mellékletének 4.1. pontja alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak véleményezési joga van.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, javaslata az ülésen kerül ismertetésre.

## Határozati javaslatok

**I.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest II. kerület, belterület 14903/1 hrsz. alatt felvett, a tulajdoni lap szerint „címképzés alatt”, valóságban 1023 Budapest, Repkény utca 20. szám alatti, 325 m2 területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanban található földszint 2. szám alatti, 30 m2 alapterületű, egyszobás lakást dr. Leyrer Richárd Lórántné bérlő részére nem értékesíti.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

*A határozat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**II.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest II. kerület, belterület 14903/1 hrsz. alatt felvett, a tulajdoni lap szerint „címképzés alatt”, valóságban 1023 Budapest, Repkény utca 20. szám alatt található, 325 m2 területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant nyilvános pályázat keretében értékesíti a jelen határozat mellékletét képező Pályázati Dokumentáció alapján, az azokban foglalt feltételekkel.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 90 nap

*A határozat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2019. április 15.

 **Dr. Láng Zsolt**

 polgármester

*II. Határozati javaslat melléklete:*

[Pályázati Dokumentáció](P%C3%81LY%C3%81ZATI%20DOKUMENT%C3%81CI%C3%93.docx)

*Előterjesztés mellékletei:*

1. [tulajdoni lap másolat](1.%20mell%C3%A9klet%20tulajdoni%20lap%20m%C3%A1solat.pdf)
2. [térképmásolat](2.%20mell%C3%A9klet%20t%C3%A9rk%C3%A9pm%C3%A1solat.pdf)
3. [értékbecslés](3.%20mell%C3%A9klet%20%C3%A9rt%C3%A9kbecsl%C3%A9s.pdf)