……………….. (sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2022. november 24-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslat a Képviselő-testület részére a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tulajdonát képező Budapest II. kerület 50048 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlan értékesítéséről szóló alapítói döntésre

**Készítette:** …………………………….

Harján Dávid

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. s.k.

**Egyeztetve:** …………………………….

Annus Béláné

gazdasági igazgató

**Látta:** ……………………….

dr. Szalai Tibor

jegyző

……………………….

dr. Silye Tamás

jegyzői igazgató

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint az Önkormányzat által alapított gazdasági társaság kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület belterület **50048** helyrajzi számú, a tulajdoni lap szerint 1028 Budapest II. kerület Máriaremetei út 37. szám alatt nyilvántartott, 538 m2 alapterületű „kivett művésztelep” megjelölésű ingatlan. A tulajdoni lapon 605135/2022.08.03. sz. alatt széljegyen szerepel a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. ingatlan adatainak változása iránt előterjesztett kérelme, amelyben a társaság a „kivett közösségi ház udvar” megjelölés feltüntetése iránt terjesztett elő kérelmet a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 603866 sz. alatt 2022. július 4. napján záradékolt változási vázrajz és a Budapest Főváros II. ker. Tanács V.B. Műszaki Osztály által 1990. július 17. napján kelt VI.2796/90 iktatószámú határozattal kiadott használatba vételi engedély alapján *(1. melléklet – tulajdoni lap, helyszínrajz, változási vázrajz*).

Az **50048** helyrajzi számú ingatlanon egy háromszintes, összesen 293 m2 hasznos alapterületű (bruttó 297 m2), közösségi ház funkciójú felépítmény (alagsor, földszint, tetőtér) helyezkedik el. Az épület 1990-ben bővítésre került a Budapest Főváros II. ker. Tanács V.B. Műszaki Osztály által kiadott VI.2705/2/88 iktatószámú építési engedély és a VI.2796/90 iktatószámú használatba vételi engedély alapján. Az ingatlan-nyilvántartásban az épület még nem került feltüntetésre, az épület feltüntetése iránti kérelem az ingatlan tulajdoni lapján 605135/2022.08.03. sz. alatti széljegyen került iktatásra. Az ingatlanban 2022. június 30. napjáig a **„**ZENEDE” Művészeti Alapítványműködtetett zeneiskolát. A telek minden irányból kerített, bejárat a Máriaremetei úti oldalon található, a telekre gépjárművel behajtani a Máriaremetei útról lehet. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 28%-os. Az épület a Máriaremetei úti fronton, illetve a telek keleti oldalán helyezkedik el. A telek növényzettel benőtt, jellemzően rendezett. A közterületen minden közmű elérhető, az ingatlanra víz-, csatorna, elektromos áram és gáz közmű bekötésre került.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi (építési) előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint *a településkép védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése szerint a KÉSZ hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 11. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/Sz-10** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98. § (4) bekezdései rendelkeznek. Az építési övezet paraméterei:

A tárgyi telek a TKR szerint a Hidegkút kerületrészen belül kertvárosias karakterű meghatározó területen fekszik. Az egyedi építészeti településképi követelményeit a 37. § tartalmazza.

A legnagyobb beépíthetőségi mértéke terepszint felett: 15%

A szintterületi mutató általános határértéke: 0,4 m2/m2

A legkisebb zöldfelületi aránya: 75%

A legnagyobb megengedett épület magassága: 6 m.

Minimális telekméret: 1000 m2.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglalt rendelkezések alapján történik, a tárgyi ingatlanon összesen 2db rendeltetési egység alakítható ki az alábbiak figyelembe vételével.

A KÉSZ 93. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint „*(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve*

*a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben,*

*b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint*

*c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.”*

A KÉSZ 93. § (8) bekezdése szerint *„(8) A* ***telken*** *-**ha az építési övezet vagy a* ***Hatodik rész kiegészítő előírása*** *másként nem rendelkezik -,**egy vagy* ***több főépület*** *helyezhető el az alábbiak betartásával:*

*a)* ***csak egy főépület*** *helyezhető el, amennyiben a telek mérete* ***nem éri el*** *az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;*

*b) az előírt legkisebb* ***telekterület kétszeresénél nagyobb*** *telken - eltérő szabályozás hiányában - a (9) bekezdés betartásával szabad csak* ***egy vagy******több főépületet*** *megvalósítani.”*

*(2. melléklet – főépítészi tájékoztatás*).

A tárgyi ingatlan a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartásában védett ingatlanként szerepel, a védettség jogi jellege műemléki környezet, a védett örökség értéke: R.k. templom ex-lege műemléki környezete. A tárgyi telek műemléki környezetben helyezkedik el.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi értékbecslő szakértőt kértünk fel. A Bering Stúdió Kft. a 2022. szeptember 29. napján kelt ingatlanforgalmi szakvéleményben bruttó 153.000.000,- Ft, nettó 120.472.000,- Ft összegben határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. A magasabb összegű, az Immowell 2002 Kft. által 2022. augusztus 9-én készített és 2022. november 3. napján fenntartott ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke bruttó 177.165.000,- Ft (nettó 488.481,- Ft/m2), nettó 139.500.000,- Ft *(3. melléklet* *értékbecslések).*

A Vagyonrendelet 17. § (3) bekezdése alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdésében foglaltak 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 (jelenleg 25 millió forint bruttó forgalmi érték).

Az ingatlan funkciójára, műszaki állapotára valamint a méretére tekintettel a jelenlegi piaci környezetben bérbeadás útján nem, vagy kedvezőtlenül hasznosítható. Lakóingatlanként történő hasznosítás feltétele az ingatlan átminősítése és műszaki átalakítása. Az üzleti célú, jellemzően irodafunkcióra történő bérbeadáshoz szintén jelentősebb ráfordításra van szükség (pl. energetikai korszerűsítés, funkcionális átalakítások) ahhoz, hogy a jelenlegi Covid 19 okozta túlkínálati irodapiacon, az ingatlan elvárható megtérüléssel bérbeadás útján hasznosítható legyen. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az ingatlan további hasznosításához szükséges beruházások elvégzéséhez nem rendelkezik forrással, ugyanakkor az üressé váló ingatlan fokozottabb avulása folyamatos állagmegóvást igényel, amely jelentős kiadással jár.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az ingatlan értékesítéséből befolyt vételárból egy bérbeadás útján előnyösebben hasznosítható ingatlant tervez vásárolni, valamint az Önkormányzattal a jövőben megkötésre kerülő külön megállapodás alapján közreműködik az Önkormányzat tulajdonát képező régi pesthidegkúti községháza felújításában.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. alapító döntés esetén, valamint az évek óta forráshiány okán elmaradt fejlesztéseket kíván megvalósítani részben informatikai területen. Halaszthatatlanná vált a társaság által használt szerver szoftverfrissítése, a [www.vf2.hu](http://www.vf2.hu) és a [www.masodikkeruletkartya.hu](http://www.masodikkeruletkartya.hu) weboldalak modernizálása valamint a vállalatirányítási rendszer befejezése, pénzügyi moduljának lefejlesztése.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a fentieken túl tervezi - az Önkormányzattal 2011. december 20. napján kötött használati szerződés alapján használt - 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. cím alatt található telephelyét és központi ügyintézés helyét képező irodaház részleges felújítását. Ennek keretében különösen:

* a feladatbővülés okán alulméretezetté vált parkoló átalakítása;
* a tetőszerkezet felújítása, szigetelése;
* napelemek telepítése;
* részleges nyílászáró cseréje;
* a fűtésrendszer korszerűsítése történne meg az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében.

A felújítási munkák elvégzésére a használati megállapodás 5.2. pontja alapján az Önkormányzat külön hozzájárulásával kerülhet sor.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. alapszabályának 8.2. pont q) alpontja alapján az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik a döntés a társaság tulajdonába kerülő ingatlan vásárlásáról, a társaság részére ingyenes ingatlan juttatásáról, a társaság tulajdonában levő ingatlan elidegenítéséről és megterheléséről.

Alapító hatáskörét – ha jogszabály másként nem rendelkezik – az Alapító Képviselő-testülete gyakorolja.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A, Cg. 01-10-046405, képviseli: Harján Dávid vezérigazgató) alapítója, alapítói határozattal úgy dönt, hogy felhatalmazza Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a társaság kizárólagos tulajdonát képező **Budapest II. kerület belterület 50048 helyrajzi számú**, a tulajdoni lap szerint 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. cím alatt nyilvántartott, valóságban 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatt található 538 m2 alapterületű „kivett művésztelep” megnevezésű, a 603866 iktatószámon 2022. július 4. napján záradékolt változási vázrajz szerint „kivett közösségi ház, udvar” megnevezésű ingatlant **értékesítse** a jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

Az ingatlan értékesítésére nyilvános versenytárgyaláson kerülhet sor. Az alapító a versenytárgyalás induló árát bruttó 177.165.000,- Ft, nettó 139.500.000,- Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg azzal, hogy tartalmazza a pályázati felhívás azt a kikötést, hogy a felépítmény fel nem tüntetése miatt a pályázó a kiíró II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel szemben sem most, sem a jövőben igényt nem érvényesíthet.

Az Alapító úgy dönt, hogy a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az ingatlan értékesítéséből befolyó vételárat elsősorban ingatlan vásárlás, a telephely korszerűsítés és üzemeltetés, a társaság informatikai rendszere fejlesztésének céljára jogosult felhasználni, valamint az Önkormányzattal a jövőben megkötésre kerülő külön megállapodás alapján közreműködik az Önkormányzat tulajdonát képező régi pesthidegkúti községháza felújításában.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Társaság vezérigazgatóját értesítse a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. augusztus 30.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**Budapest, 2022. november 16.**

**dr. Varga Előd Bendegúz**

**alpolgármester**

*Mellékletek:*

1./ *tulajdoni lap, helyszínrajz, változási vázrajz*

2./ *főépítészi tájékoztatás*

3./ *értékbecslések*