

E L Ő T E R J E S Z T É S
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata részére

Előterjesztő: Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság - Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Döntés a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 hrsz-ú zárványtelek-ingatlan értékesítéséről

Ügyintéző: dr. Varga Nikoletta

Ügyiratszám: XIV-1/2023

Tisztelt Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat!

A Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban 54429/4 hrsz-ú ingatlan) Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. Az 54429/4 hrsz-ú ingatlant illeti az előtte elhelyezkedő Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú, Urbéres u. 22. szám alatti ingatlan (továbbiakban 54429/3 hrsz-ú ingatlan) terhére bejegyzett átjárási szolgalmi jog (1. melléklet - Tulajdoni lapok és térkép). Az átjárási szolgalmi jog az 54429/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára I. rész/4. sorszám alatt került bejegyzésre, míg az 54429/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára III. rész/12. sorszám alatt.

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 179/2019.(IX.23.) határozatában (2. melléklet - 179/2019.(IX.23.) határozat és 70/2019.(IX.23.) határozat) úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant felajánlja megvételre a Budapest II. kerület, Urbéres u. 22. szám alatti, 54429/3 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 506 m² területű ingatlan tulajdonosa, Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó részére 11.600.000-Ft összegű vételáron, egyösszegű fizetés mellett azzal, hogy Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó köteles

- az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló 54429/3 helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül megindítani és saját költségén lefolytatni, valamint
 - az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül megkötöni és a vételárat a szerződéskötésig az Önkormányzat részére megfizetni.
- Amennyiben Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó a vételi ajánlatot a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül nem fogadja el, és az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül nem köti meg, úgy a határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. Az Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata 70/2019.(IX.23.) sz. határozatában egyetértett a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatával.

Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó, mint az 54429/3 hrsz-ú, 505 m² alapterületű, „Kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a 179/2019.(IX.23.) határozatba foglalt vételi ajánlatot nem fogadta el, és az 54429/3 hrsz-ú ingatlant 2020-ban értékesítette Sorg László Jenő részére, aki jelenleg is az ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

A Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály (továbbiakban: Osztály) 2022. február 1-én kelt levélben megkereste Sorg László Jenőt, és kérte, hogy írásban nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy a tulajdonában álló 54429/3 hrsz-ú ingatlan mögötti, 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket meg kívánja-e vásárolni. Sorg László Jenő 2022. február 14-én kelt válaszában úgy nyilatkozott, hogy a kerítéssel elválasztott önkormányzati ingatlant nem használja, és az önkormányzati zárványtelek vonatkozásában nem kíván szerződést kötni sem az ingatlan használatára, sem az ingatlan megvásárlására.

Sorg László Jenő a 2022. év végére meggondolta magát, és 2022. december 21-én kelt, 2023. január 9-én érkezett levelében bejelentette az 54429/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlására irányuló szándékát, valamint idős korára tekintettel az adásvétellel kapcsolatos ügyintézésre meghatalmazta a levelében megjelölt Berczik Máriát (3. melléklet - Sorg László Jenő 2023. január 9-én érkezett levele).

Az Osztály 2023. január 13-án kelt levélben megkereste a Főépítést, hogy az 54429/4 hrsz-ú ingatlan jellemzőiről tájékoztatást kérjen, amelyre a Főépítész 2023. január 17-én kelt levélben válaszolt.

Az 54429/4 hrsz-ú ingatlannak közvetlen közúti kapcsolata nincs, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A tárgyi ingatlant a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) Lke-2/O-4 jelű építési övezetbe sorolja. Az SZT alapján az ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv erdő pufferterülete, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját kell alkalmazni. Ez a telekrész egyúttal patak nyomvonal fenntartó sávjával is érintett. Az ingatlanal közvetlenül szomszédos telteken közúti közlekedési célú felhasználású terület kialakítása nem szerepel a településrendezési tervekben. Az ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeinek (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem felel meg, így azon épület nem helyezhető el, vagyis az 54429/4 hrsz-ú telek önmagában nem minősül építési teleknek. Fentiekre tekintettel az ingatlan hasznosítása külön álló ingatlanként nem lehetséges.

A Főépítész álláspontja szerint az 54429/4 hrsz-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabályzattal (4. melléklet – Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.01.17-i levele).

Az Osztály az 54429/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel.

- 1) Az Immowell 2002 Kft. 2023. február 2. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét 24.800.000,-Ft összegben állapította meg (5. melléklet – Értékbecslések).
- 2) A Bering Stúdió Kft. 2023. február 1. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét 23.000.000,-Ft összegben állapította meg (5. melléklet – Értékbecslések).

Az 54429/4 hrsz-ú ingatlan a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdés alapján 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, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyontörvény) 17. § (3) bekezdése szerint, 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 hatályos központi költségvetésről szóló törvény, Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. Tekintettel arra, hogy az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke a 25 millió forintot nem éri el, ezért a tulajdonjog átruházásához nem kötelező versenyeztetési eljárást tartani.

Az Osztály a fentiekben leírtak alapján Sorg László Jenő 2022. december 21-én kelt és 2023. január 9-én érkezett kérelméről történő döntéshozatal céljából előterjesztést készített a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2023. február 27-i rendes ülésére. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és azt kérte, hogy az Osztály vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket a közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosai között meghirdetésre kerülő zártkörű versenyárgyaláson lehet-e értékesíteni; erre tekintettel az előterjesztő az ülésen visszavonta az előterjesztést.

Az Osztály 2023. február 28. napján kelt levélben ismét megkereste a Főépítést, aki 2023. március 2. napján kelt levelében (6. melléklet – *Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.03.02-i levele*) arról tájékoztatta az Osztályt, hogy

„Az 54429/4 hrsz-ú ingatlan

1. az 54433 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítése esetén egy még nagyobb zárványtelek keletkezik, mert az így létrejövő telek az építési telek OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon szabályosan épület nem helyezhető el.
2. az 54434 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítésével egy időben vagy azt megelőzően végre kell hajtani a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény.) rendelkezései alapján, a kötelező szabályozási vonal szerinti közterületi telek kialakítását. Ebben az esetben teljesülnek az építési telek OTÉK szerinti követelményei. Ingatlan-nyilvántartás szerint is kialakul az Úrbéres utcai közterületi kapcsolat.
3. az 54429/5 hrsz-ú telekkel történő egyesítése esetén egy bonyolult geometriájú telek keletkezik, ami bizonyos kötöttséget jelenthet az egyesített telken történő épület-elhelyezés tekintetében. Azonban kalkulációnk szerint, ebben az esetben a kialakuló telek területe minimálisan, de meghaladja az 1.500 m²-t, ami lehetővé teszi a KÉSZ 93. § (8) bekezdés szerint ún. „több főépület” elhelyezését a telken.”

A Budapest II. kerület, belterület 54433 és 54434 hrsz-ú ingatlanoknak ugyanazok a tulajdonosai.

A Főépítész tájékoztatása alapján az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket a közvetlenül szomszédos 54433 hrsz-ú zárványtelekhez nem érdemes hozzacsatolni, azonban az 54429/3, 54429/5, 54434 hrsz-ú ingatlanokhoz (1. melléklet - *Tulajdoni lapok és térkép*) történő egyesítés támogatott, mert építési telek keletkezik; ezért az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket az 54429/3, 54429/5, 54434 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai között érdemes zártkörű versenyárgyaláson értékesíteni.

Az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának értékesítéséről szóló döntést – a Vagyronrendelet 6. § (2) bekezdése alapján – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult meghozni azzal, hogy a Vagyronrendelet 6. § (3) bekezdése alapján **a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési jogot gyakorol.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 61/2023. (III.27.) határozatában döntött a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 hrsz-ú zárványtelek-ingatlan értékesítéséről (7. melléklet – Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 61/2023. (III.27.) határozata).

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzatának/2023. (.....) határozata,

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata úgy dönt, hogy egyetért a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 61/2023. (III.27.) határozatával, miszerint

„Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant – az Immowell 2002 Kft. 2023. február 02. napján kelt értékebecslésében megállapított – nettó 24.800.000,-Ft forgalmi érték alapján, az önkormányzati ingatlannal közvetlenül szomszédos Budapest II. kerület, belterület 54429/3, 54429/5, 54434 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai között meghirdetésre kerülő zártkörű versenytárgyaláson értékesíti; a versenytárgyalás induló árát nettó 24.800.000,-Ft + a mindenkorai jogszabályok szerinti ÁFA összegben határozza meg; továbbá a pályázati alapidjat a nettó induló ár 10 %-ában határozza meg.

A zártkörű versenytárgyalásra vonatkozó Pályázati Felhívásban rögzítésre kerül, hogy

- *a zártkörű versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók ajánlatukat a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan állapotának teljes ismeretében teszik meg;*
- *a versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók tudomásul veszik, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan csak a Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú ingatlanon keresztül szolgalmi joggal közelíthető meg; valamint az ingatlan kitakarítás nélkül, illetve a zöldnövényzet kivágása nélkül kerül értékesítésre; így az ingatlan állapotával kapcsolatban a pályázók sem most, sem a jövőben a kiíró Önkormányzattal szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak.*
- *a zártkörű versenytárgyaláson nyertessé nyilvánított pályázóval a kiíró Önkormányzat ingatlan adásvételi előszerződést köt, amelyben a nyertessé nyilvánított pályázó vállalja, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló ingatlannal egyesíti, és a telekalakítási eljárást az adásvételi előszerződés minden fél általi aláírásától számított 45 napon belül megindítja, valamint saját költségén lefolytatja.*
- *a zártkörű versenytárgyaláson nyertessé nyilvánított pályázó a végleges ingatlan adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély Önkormányzat általi kézhezvételét követő*

45 napon belül köteles aláírni, és a zártkörű versenytárgyaláson kialakult vételárat köteles a végleges ingatlan adásvételi szerződés vevő általi aláírásának napjáig egyösszegben vagy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 23/A§-a alapján két részletben megfizetni.

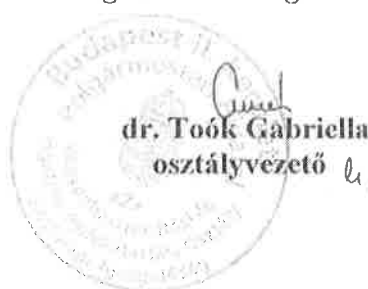
A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága felhatalmazza a Polgármestert, hogy a zártkörű versenytárgyaláson történő értékesítésről szóló Pályázati Felhívást a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértő döntését követő 15 napon belül aláírja, valamint az ingatlan adásvételi előszerződést és a végleges ingatlan adásvételi szerződést aláírja.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.”

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője
Határidő: 2023. október 31.

Budapest, 2023. április 05.

Órsi Gergely
 Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

1. melléklet – Tulajdoni lapok és térkép
2. melléklet – 179/2019.(IX.23.) GTB határozat és 70/2019.(IX.23.) PHVÖK határozat
3. melléklet – Sorg László Jenő 2023. január 9-én érkezett levele
4. melléklet – Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.01.17-i levele
5. melléklet – Értékbecslések
6. melléklet – Épített Környezetért Felelős Igazgatóság 2023.03.02-i levele
7. melléklet – Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 61/2023. (III.27.) határozata