

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata részére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Javaslat a Képviselő-testület részére a „*Döntés a Budapest, II. kerület Hidegkúti út 41. szám alatti önkormányzati tulajdonú 53000/2/A/1 és 53000/2/A/2 hrsz.-ú albetétek értékesítéséről*” tárgyú ügyben

Ügyintéző: dr. Endréné dr. Varga Lúcia

Ügyiratszám: XI/87/2023.

Tisztelt Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat!

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest II. kerület, belterület 53000/2 helyrajzi számú, természetben 1028 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 41. szám alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 915 m² területű ingatlan (1. sz. melléklet - 53000/2 tulajdoni lap).

Az ingatlanon egy többszintes lakóépület található. A földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint:

- Budapest, II. kerület 53000/2/A/1 alatt felvett, természetben 1028 Budapest, Hidegkúti út 41. földszint ajtó: 1. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 74 m² alapterületű „lakás” és

- Budapest, II. kerület 53000/2/A/2 alatt felvett, természetben 1028 Budapest, Hidegkúti út 41. 1. emelet ajtó: 1. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 34 m² alapterületű „lakás”

megnevezésű ingatlan (2. sz. melléklet – 53000/2/A/1 és 5300/2/A/2 tulajdoni lapok).

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület Hidegkúti út 41. szám alatti ingatlan műemléki, régészeti és világörökségi védelem alatt nem áll.

Az ingatlan a Budapest II. kerület belső (II) és külső (II/A) részének a határán, Remetekertváros városrészben, a Hidegkúti út mentén fekvő kettő, egyben hasznosítható önálló ingatlan (2 társasházi albetét), mely természetben egy háromszintes családi ház és annak telekterülete. A jogilag társasházzá alakított családi ház egy egységben (2 albetét együtt) forgalomképes.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadon álló beépített lakóövezet. Az ingatlan közvetlen környezetében, a Hidegkúti út mentén működő üzleti céllal hasznosítható ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 méterre található (56, 59, 61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója cca. 15 méterre található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán nem megoldható, az ingatlanra a behajtás biztosított. A Hidegkúti út a terület fontos feltárási útja, forgalom- és zajterhelése erős.

A téglalap alaprajzú telek, közbelső elhelyezkedésű, közterülettel észak-keleti oldalán érintkezik (Hidegkúti úti frontja cca. 32 méter), mélysége kb. 28 méter. A telek sík, teljes területén kerített, utcafrontján egy személy és egy gépjármű bejáratával rendelkezik. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 9,3 %-os. A beépítetlen terület rendezett udvar, nagyméretű fákkal (dió, gesztenye). A közterületen és az ingatlanon valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők.

A 15/2023 munkaszámú mérési vázlat szerint az 53000/2 hrsz.-ú ingatlan területéből az 53000/1 hrsz.-ú ingatlan 23 m²-t használ el. Az ingatlanon található egy kút. A telken 2 épület található (1 lakóház és 2 tároló épület). A lakóház a földhivatali térképmásolaton feltüntetett, a tároló azonban a térképmásolaton nem szerepel (3. sz. melléklet – mérési vázlat).

Az épület háromszintes négyzet alaprajzú, a keleti sarkán kialakított bejáratnál elhelyezett lépcsőházban egy kétkarú lépcső biztosítja a szintek összekötését. Az alagsort – mely önálló udvari bejáratával is rendelkezik az északi oldalon – a középső tartófal két részre bontja, melyek között a lépcsőházon keresztül biztosított az átjárás. Az északi oldalon konyha és tároló, a délin közlekedő, kamra és konyha megjelölésű helyiségek találhatóak. A magasszint helyiségei teljesen körbejárhatóak – egymásból nyílnak -, itt 3 szoba és fürdő- WC került elhelyezésre. A tetőtérben egyetlen szoba, egy téglalap alakú, délre tájolt tetőterasz és egy padlástér található (4. sz. melléklet – alaprajzok).

Az épületet 2 lakásos társasházzá alakították, e konstrukció azonban csak jogilag működik, a gyakorlatban az albetétek helyiségei kaotikusak, különböző szinteken helyezkednek el, gyakorlati használhatóságuk kérdéses. A 2. albetét nem rendelkezik önálló fürdő-WC helyiséggel. Az épület egy egységben családi házként használható.

Az épület egyes szerkezeti elemei (bauxitbeton földem) és alaprajzi elrendezése korszerűtlen, szakipari szerkezetei felújítandó, az épületgépészeti hálózatok működőképes állapotban vannak, korszerűsítésük azonban időszerű.

Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.

A Főépítész tájékoztatása szerint az 53000/2 helyrajzi számú ingatlan

- Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a **műemlékek listáján nem szerepel, műemléki környezetnek nem része, régészeti lelőhelyként nyilvántartott.**
- A településképi védelmről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékén **nem szerepel.**
- A településképi védelmről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 1.a. melléklete alapján a Kerületi helyi védett értékek jegyzékén **nem szerepel.**

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi 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 *településképi védelmről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen 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. § (1) és (4) bekezdései rendelkeznek.

Az ingatlan a KÉSZ 5/A és 5/B mellékletei szerint korlátozással, védelmekkel nem érintett.

A tárgyi ingatlan a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36. § és 37. § tartalmazza.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57. § (4) bekezdés ad) pont rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, a tárgyi 915 m² területű ingatlanon összesen **2 db rendeltetési egység** alakítható ki (a meglévő rendeltetési egységek figyelembe vételével együtt).

A tárgyi ingatlan (2 albetét) értékesítése településrendezési szempontból nem ütközik akadályba. (5. sz. melléklet – *Főépítész tájékoztatása*)

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási elveire és a lakáspolitikájára tekintettel célkitűzés, hogy az Önkormányzat lakásállománya minőségben javuljon és mennyiségben növekedjen, továbbá cél a hosszú távú fenntarthatóság biztosítása, valamint a jelentkező lakhatási igények kielégítése.

Az Önkormányzat alapvető érdeke, hogy a vagyonát hatékonyan kezelve olyan minőségű lakásállományt tartson fenn közép- és hosszútávon, amely egyrészt a kötelezően ellátandó feladatainak maradéktalan megvalósítását szolgálja, másrészt hatékony gazdálkodás mellett **bevételeket biztosít az Önkormányzat részére.**

E kettős feladat megvalósítása érdekében az Önkormányzatnak **azon lakásokat érdemes értékesítenie**, amelyek **alapterületük, komfortozatuk és műszaki adottságaik alapján nem alkalmasak bérbeadásra, vagy ahol a ráfordított fenntartási költség nagyon magas és a megtérülés nem gazdaságos.**

A Budapest II. kerület belterület **53000/2** helyrajzi számú, természetben **1028 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 41. szám** alatt található 915 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, ingatlanon található, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező **53000/2/A/1** helyrajzi számú lakás megnevezésű 74 m² alapterületű; **53000/2/A/2** helyrajzi számú lakás megnevezésű 34 m² alapterületű önálló helyrajzi számú társasházi albetétek nem alkalmasak bérbeadásra, a használatbavétel előtt teljes felújítás szükséges, mely nagy költséggel járna, ezért **javasoljuk együttesen értékesíteni** nyilvános versenytárgyaláson.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének

szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, többször módosított **34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Vagyonrendelet) **4. § (1) bekezdésének a) pontja** alapján az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve - ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értékbecslések - ennek felülvizsgált változatai alapján határozza meg.

A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú helyiség forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A **Bering Studio Kft. 125.000.000,- Ft**, azaz százhuszonötmillió forint összegben állapította meg a nevezett helyiség forgalmi értékét a 2023. június 5-én kelt értékbecslésben, az **Immowell 2002 Kft. 108.900.000,- Ft**, azaz száznyolcmillió-kilencszázezer forint összegben állapította meg a nevezett helyiség forgalmi értékét a 2023. június 6-án kelt értékbecslés alapján *(6. melléklet - értékbecslések)*.

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a **vagyontárgy kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt,** amely Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja alapján 2023. évben 25,0 millió forint. Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárát ajánlja.

A Vagyonrendelet 20. § (2)-(3) bekezdéseiben és 23/A §-ában foglaltak értelmében a vásárlásra jogosult a vételárát a szerződéskötéskor egy összegben, illetve hitel igénybevétele esetén két részletben köteles megfizetni. Hitel igénybevétele esetén szerződéskötéskor legalább a vételár húsz százalékát kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész teljesítésének határideje a szerződéskötés napjától számított százhusz naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított **hat hónapig** történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

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

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében** foglalt rendelkezés értelmében a **Magyar Államot** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló **1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 39. § (1)-(2) bekezdése** alapján a más, illetve a fővárosi önkormányzatot megillető elővásárlási jog a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 83. § (2) bekezdése** alapján az önkormányzati

lakásokra nem áll fenn, ezért a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakásra a **Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga nincs.**

A Vagyondirektum 6. § (2) bekezdésében és a 20. § (1) bekezdésében foglaltak, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete 11. melléklet 1.1.5. és 1.1.8. pontjai szerint:

„20. § (1) Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

„1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyondirektum 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt

1.1.5. a vagyontárgy elidegenítéséről, beleértve a pályázaton történő értékesítést is;

1.1.8. ingatlanszakértő bevonásával az ingatlan vételáráról.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja az ötven millió forintos értékhatárt, ezért a tárgyi ingatlan vonatkozásában, a lakás elidegenítésének és a vételár meghatározásának ügyében a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.

A Vagyondirektum 6. § (3) bekezdése szerint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében – ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket – nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést a 2023. június 26-i rendes ülésén megtárgyalta, javaslata szóban kerül ismertetésre.

Határozati javaslat

A Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat úgy dönt, hogy **véleményezési joga körében egyetért** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság/2023.(VI.26.) határozatával, miszerint:

„A Bizottság javasolja, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület belterület **53000/2** helyrajzi számú, természetben **1028 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 41. szám** alatt található 915 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, ingatlanon található, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező **53000/2/A/1** helyrajzi számú lakás megnevezésű 74 m² alapterületű és a **53000/2/A/2** helyrajzi számú lakás megnevezésű 34 m² alapterületű önálló helyrajzi számú társasházi albetéteket nyilvános versenytárgyaláson **együttesen értékesítse úgy, hogy a megkötendő adásvételi szerződésben majd a vételárat az egyes albetétek tekintetében egymás között m² arányosan ossza meg.**

A versenytárgyalás induló árát 125.000.000,- Ft, azaz százhuszonötmillió forint összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében a Magyar Államot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 39. § (1)-(2) bekezdése alapján a más, illetve a fővárosi önkormányzatot megillető elővásárlási jog a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 83. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati lakásokra nem áll fenn, ezért a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakásra a Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga nincs.

A Bizottság javasolja, hogy az értékesítésből befolyó bevételt, az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendelet 17. § (2) bekezdésében meghatározott, bérlet állományával kapcsolatos célokra használja fel.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Béláné gazdasági igazgatót, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.”

Felelős: Polgármester

Határidő: Képviselő-testület soron következő rendes ülése

Budapest, 2023. június 20.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ 53000/2 tulajdoni lap
- 2./ 53000/2/A/1 és 5300/2/A/2 tulajdoni lapok
- 3./ mérési vázlat
- 4./ alaprajzok
- 5./ Főépítész tájékoztatása
- 6./ értékbecslések