

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

Előterjesztő: dr Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: „Döntés a Budapest II. kerület, belterület 54212/1, 54212/3 és 54396/1 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó cseréről a közös tulajdon megszüntetése érdekében” tárgyú ügyben

Ügyiratszám: XIV/80/2023.

Ügyintéző: dr.György Rita

Tisztelt Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat!

A Budapest II. kerület, belterület **54212/1 helyrajzi számú**, 1028 Budapest II., Rákos köz 9. „felülvizsgálat alatt” (jogsabályi rendelkezés alapján azoknál az ingatlanoknál, ahol még nem történt meg a központi címregiszterből a címadatok automatikus átvétele, ott a tulajdoni lapon a “felülvizsgálat alatt” megjegyzést kell feltüntetni) címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű **563 m²** területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll:

- **Berger Ferenc** **85/562**
- **Nob Mártonné született Berger Rozália** **85/562**
- **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **52/562**
- **Berger Bernát Gáspár** **340/562 arányban.**

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt a Magyar Állam 2000-ben - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta (*Tulajdoni lap – 1.a. melléklet*).

A Budapest II. kerület, belterület **54212/3 helyrajzi számú**, 1028 Budapest II., Rákos köz 14., felülvizsgálat alatt” (jogsabályi rendelkezés alapján azoknál az ingatlanoknál, ahol még nem történt meg a központi címregiszterből a címadatok automatikus átvétele, ott a tulajdoni lapon a “felülvizsgálat alatt” megjegyzést kell feltüntetni) címen nyilvántartott „kivett épület, udvar” megnevezésű **568 m²** területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll:

- **Berger Ferenc** **170/1136**
- **Nob Mártonné született Berger Rozália** **170/1136**
- **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **112/1136**
- **Berger Bernát Gáspár** **684/1136 arányban.**

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt a Magyar Állam 2000-ben - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta (*Tulajdoni lap – 1.b. melléklet*).

A Budapest II. kerület, belterület **54296/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „kivett épület, udvar” megnevezésű **198 m²** területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll:

- **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **6/18**
- **Berger Bernát Gáspár** **12/18**

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt a Magyar Állam 1996-ban - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta. Az ingatlanra III. RÉSZ 1. alatt elővásárlási jog van bejegyezve a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat javára. (*Tulajdoni lap – 1.c. melléklet*).

Dr. Raboczki Gábor, mint Berger Bernát jogi képviselője 2023. június 16-án e-papíron ingatlan hányadok cseréje iránti kérelmet nyújtott be közös tulajdon megszüntetése érdekében az alábbi, javasolt tartalommal:

Budapest II. ker. belterület **54212/1** helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 563 m² területű ingatlanból a II/5. sorszám szerint II. Ker. **Önkormányzat tulajdonában** álló **52/562** része, valamint

Budapest II. ker. belterület **54212/3** helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 568 m² területű ingatlanból a II/5. sorszám szerint II. Ker. **Önkormányzat tulajdonában** álló **112/1136** része

Berger Bernát Gáspár tulajdonostárs tulajdonába kerüljön, valamint

A Budapest II., belterület **54296/3** helyrajzi számú, épület, udvar megnevezésű, 198 m² területű ingatlanból a II/8-9. és II/11. sorszám szerint **Berger Bernát Gáspár tulajdonában** álló összesen **12/18** rész

a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

tulajdonába kerüljön csereszerződéssel.

Berger Bernát Gáspár a jogi képviselő által benyújtott kérelmében részletezte, hogy:

„...a két Rákos köz alatti ingatlan fentiekén túli tulajdonosa alulírott vagyok (a tulajdoni lap szerint még nyilvántartott néhai Nob Mártonné és néhai Berger Ferenc hányada utáni pót hagyatéki eljárás folyamatban van, tervezett osztályos egyezség útján a két nyilvántartott elhunyt - néhai nagynéném és nagybátyám – egyedüli törvényes örököse én leszek – de ez a jelen megkeresésemben kért és indítványozott ingatlan hányad cserét nem befolyásolja.)

(dr. Raboczki Gábor, mint Berger Bernát Gáspár jogi képviselő kérelme – 2. melléklet)

Az **54212/1 hrsz-ú**, természetben a Rákos köz 9. szám és az **54212/3 hrsz-ú**, természetben a Rákos köz 14. szám alatt található ingatlanokat a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 6. szelvény) Lke-2/Sz-12 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1) és (2) bekezdései rendelkeznek. Hidegkút karakteres területeinek kiegészítő előírásait a KÉSZ 143/A. §-a

tartalmazza. Az ingatlanok a KÉSZ 5/A és 5/B mellékletei szerinti korlátozással, védelmekkel nem érintettek. (Főépítész tájékoztató levele – 3. melléklet)

Az ingatlanok a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül Kertvárosias karakterű meghatározott területen helyezkednek el.

Az 54296/3 helyrajzi számú ingatlant a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 6. szelvény) Vi-2/Sz-31. jelű építési övezetbe sorolja.

A KÉSZ 1. melléklete a Szabályozási tervlap a tájékoztató elemek között ún. „patak nyomvonal fenntartó sávval” érinti, amely az ingatlan területének körülbelül felét elfoglalja. (Főépítész tájékoztató levele – 3. melléklet)

A mellékelt csatolt főépítész szakmai álláspont szerint, az 54296/3 helyrajzi számú telek adottságai miatt beépítésre (épület-elhelyezésre) nem alkalmas, valamint nem rendelkezik – gépjármű-megközelítésre igénybe vehető – közterületi kapcsolattal. „Csak az 54296/1 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlannal egyesítve hordoz – építésjogi értelemben – többlet-beépíthetőséget. (Főépítész tájékoztató levele – 3. melléklet)

A hivatkozott főépítész álláspontban foglaltak szerint: „a KÉSZ 6. melléklete szerint az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett, intézményhálózat fejlesztése céljából érintett ingatlanok között szerepel.” (Főépítész tájékoztató levele – 3. melléklet)

A 2011. évi CXCVI. törvény – amely a nemzeti vagyonról rendelkezik 13. § (2) bekezdése és 14. § (2) bekezdése szerint:

„13. § ((2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

„14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X.13) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről (továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdése szerint az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készített az **54212/1, 54212/3 és 54296/3 helyrajzi számú** ingatlanok önkormányzati tulajdonú része forgalmi értékének meghatározására.

A Bering Stúdió Kft. által készített, 2023. július 6. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az 54212/1 helyrajzi számú ingatlan 52/562-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 3.400.000.-Ft+ ÁFA.

„Lke-2/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezet

„Vizsgálatunk tárgya a Budapest II/A. kerületszélén, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 52/562-ed tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része). A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel délről határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19 m, átlagos mélysége cca. 30 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel benőtt gondozott és minden oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.). A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra nem kötötték be.” (Értékbecslés – 4.a. melléklet).

Az Immowell 2002. Kft. által készített, 2023. augusztus 7. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az 54212/1 helyrajzi számú ingatlan 52/562-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 4.545.070.-Ft + ÁFA.

„A vizsgált ingatlan egy nem beépített telekingatlan. Az ingatlan a Rákos köz felől közelíthető meg. Környezetében néhány üres telek, illetve a közelmúltban épített családi házak találhatók. A telek besorolása Lke-2/SZ-12, azaz lakóövezet, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. A megengedett épületmagasság legfeljebb 5 méter. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 nm. A vizsgált telek összterülete: 563 nm. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont az utcában minden közmű kapcsolat elérhető. A telek fűvel benőtt, nem beültetett. Utca felőli kerítése kiépített. A közterületi kapcsolat szilárd burkolatú közút. Az ingatlan lejtős, a közterület felől emelkedik a szintje.” (Értékbecslés – 4.b. melléklet)

A Bering Stúdió Kft. által készített, 2023. július 6. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint, az 54212/3 helyrajzi számú ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 3.600.000.-Ft + ÁFA.

„Lke-2/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezet
Vizsgálatunk tárgya a Budapest II/A. kerületszélén, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része). A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel északról határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19,8 m, átlagos mélysége cca. 29 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel és néhány fával benőtt, gondozott és három oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.). A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra nem kötötték be.” (Értékbecslés – 5.a. melléklet).

Az Immowell 2002. Kft. által készített, 2023. augusztus 7. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az 54212/3 helyrajzi számú ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 4.584.507.-Ft + ÁFA.

„A vizsgált ingatlan egy nem beépített telekingatlan. Az ingatlan a Rákos köz felől közelíthető meg. Környezetében néhány üres telek, illetve a közelmúltban épített családi házak találhatók. A telek besorolása Lke-2/SZ-12, azaz lakóövezet, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. A megengedett épületmagasság legfeljebb 5 méter. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 nm. A vizsgált telek összterülete: 568 nm. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont az utcában minden közmű kapcsolat elérhető. A telek fűvel benőtt, nem beültetett. Utca felőli kerítése kiépített, viszont az egyik szomszédos telekkel nem alakították ki az elválasztó kerítést. A közterületi kapcsolat szilárd burkolatú közút.” (Értékbecslés – 5.b. melléklet)

A Bering Stúdió Kft. által készített, 2023. július 6. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az 54296/3 helyrajzi számú ingatlan 12/18-ad tulajdoni hányadának forgalmi értéke **nettó 4.300.000.-Ft + ÁFA.**

„Vi-2/SZ-31-jelű, városközponti övezet

Vizsgálatunk tárgya a Budapest II/A. kerületrészében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Hidegkúti útról megközelíthető területen a Paprikás patak mentén fekvő önálló ingatlan 12/18-ad tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, **de közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek** (része). A telek megközelítésére **átjárási szolgalmat nem jegyezték be** a Hidegkúti útról közvetlenül megközelíthető 54296/1 hrsz-ú telekre.

A vizsgált **telek közterületről nem közelíthető meg**, a Hidegkúti út, a déli 54296/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg, míg **északról a Paprikás patak medre határolja**. A telek szabálytalan négyszög alakú, sík, részben növényzettel benőtt, kerítéssel csak a Paprikás patak felől határolt. A telek legnagyobb szélessége kb. 5,6 m, átlagos mélysége cca. 33 m. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.)

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra önállóan nem kötötték be, erre vonatkozó szolgalmat nem jegyezték be.” (Értékbecslés – 6.a. melléklet).

Az Immowell 2002. Kft. által készített, 2023. augusztus 7. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az 54296/3 helyrajzi számú ingatlan 12/18-ad tulajdoni hányadának forgalmi értéke **nettó 3.950.000.-Ft + ÁFA.**

„A vizsgált szabálytalan, ötszög alakú telek közvetlenül a Paprikás patak mellett található. Egyik oldala a patak meder, másik két oldala pedig a szomszédos telekkel érintkezik. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont a szomszédos telek összközműves. A telek nincs használatban, aljnövényzet benőtte, valamint 3 fa található rajta. A telken középen egy drótfonatos kerítés található. A telek patak felőli oldalán szintén drótfonatos kerítés található. A telek jelen állapotában nem beépíthető a közterületi kapcsolat hiánya és a telekméret miatt. Az egyetlen potenciális vevő az 54296/1 Hrsz.-ú telek tulajdonosa lehetne, aki a saját telkével összevonva többlet beépíthetőséghez jutna. Az ingatlan megközelíthetőségét szolgalmat nem biztosítja” (Értékbecslés – 6.b. melléklet)

Összegezve a dr. Raboczki Gábor jogi képviselő kérelmében megjelölt csere nem képezi Budapest II. Kerületi Önkormányzat érdekét.

Az 54212/1 és 54212/3 helyrajzi számú ingatlanok megnevezése beépítetlen terület, közterületről önállóan megközelíthetőek, lakóövezet besorolásúak szemben az 54296/3 helyrajzi számú ingatlannal, amelynek megnevezése épület, udvar, közterületről önállóan nem közelíthető meg, nem illeti útszolgalmi jog, amely ezt segíthetné. A közterület hiánya, valamint a telekméret miatt a telek nem építhető be.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:234.§-ában foglaltak szerint: „Ha a felek dolgok tulajdonjogának, más jogoknak vagy követeléseknek **kölcsönös átruházására vállallnak kötelezettséget**, az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.”

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján éppen a csereszerződés fontos eleme, a kölcsönös átruházásra való kötelezettségvállalás nem teljesülne.

Az 54212/1 és 54212/3 helyrajzi számú ingatlanok résztulajdonosainak személye is tisztázatlan, mert néhai Berger Ferenc és Nob Mártonné, született Berger Rozália tekintetében az örökösök személye nem ismert.

A Budapest II. kerület 54212/1, 54212/3 és 54296/3 helyrajzi számú belterületi ingatlanok Pesthidegkúton találhatóak. A Vagyondirektum 6. § (3) bekezdése alapján 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 Vagyondirektum 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja. A Bizottság az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja, 11. melléklete 1.1. pontja és 1.1.6. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyondirektum 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt az előterjesztés tárgyát képező ügyben.

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Határozati javaslat

A Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat úgy dönt, hogy véleményezési joga körében **egyetért** a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **277/2023.(X.25.)** határozatával, miszerint:

„A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**

- a Budapest II. ker. belterület **54212/1** helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 563 m² területű ingatlanból a II/5. sorszám szerint II. Ker. **Önkormányzat tulajdonában** álló **52/562** részre,
- a Budapest II. ker. belterület **54212/3** helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 568 m² területű ingatlanból a II/5. sorszám szerint II. Ker. **Önkormányzat tulajdonában** álló **112/1136** részre valamint
- a Budapest II., belterület **54296/3** helyrajzi számú, épület, udvar megnevezésű, 198 m² területű ingatlanból a II/8-9. és II/11. sorszám szerint **Berger Bernát Gáspár tulajdonában** álló összesen **12/18** részre

vonatkozó, osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó csereszerződés megkötésére szóló, Berger Bernát Gáspár 1028 Budapest, Rákos köz 12. szám alatti lakos társtulajdonos - a jogi képviselője, dr. Raboczki Gábor ügyvéd útján tett – 2023. június 15-én kelt ajánlatát **nem fogadja el, nem támogatja.**”

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Határidő: 2023. december 31.

Budapest, 2023. október 30.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

1. Tulajdoni lapok 54212/1, 54212/3 és 54296/3 hrsz
2. Berger Bernát Gáspár - dr. Raboczki Gábor jogi képviselője útján tett - kérelme
3. Főépítési állásfoglalás (3.a. és 3.b. térképek)
4. Értébecslés 54212/1 hrsz (4.a. Bering Stúdió Kft. és 4.b. Immowell 2002. Kft)
5. Értébecslés 54212/3 hrsz (5.a. Bering Stúdió Kft. és 5.b. Immowell 2002. Kft).
6. Értébecslés 54296/3 hrsz (6.a. Bering Stúdió Kft. és 6.b. Immowell 2002. Kft).
7. 277/2023. (X.25.) GTB határozat