



ELŐTERJESZTÉS
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2024. január 29-i rendes ülésére

Előterjesztő: Dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság - Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Javaslat a Budapest II. Kerület Önkormányzat tulajdonában lévő, közútról nem megközelíthető ingatlanok (a továbbiakban: zárványtelkek) értékesítése esetén követendő szabályokról

Ügyintéző: dr. Koroknai Krisztina

Ügyiratszám: XIV-4/2023

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) területén számos ún. zárványtelkek ingatlan található.

A zárványtelkek fogalmának meghatározása jelenleg nincs szabályozva a hatályos, Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló rendeletben (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete), azonban a több, más önkormányzat hatályos rendelkezéseinek áttanulmányozását követően, azok hasonló tartalma alapján, a zárványtelkek definíciója – a jelen előterjesztésben foglaltak értelmezését támogatóan – az alábbi lehet:

„Építési telkek, illetve telkek által körbezárt, közterületi, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező kialakult telkek.” További támpontul szolgálhat az is, hogy az érintett telkeket részben vagy egészben magántulajdonban lévő ingatlanok határolják, és bár ezek a zárványtelkek az Önkormányzat tulajdonában állnak, azokat – jellegükre tekintettel - az Önkormányzatnak hasznosítani nem áll módjában.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 7. § (2) bekezdése a nemzeti vagyongazdálkodás feladatai között nevesíti „*az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítését*”, mely a nemzeti vagyon alapvető rendeltetésének megvalósulását, a közfeladat ellátását hivatott biztosítani.

Álláspontunk szerint a zárványtelkek a fentebb említett jellegükre, illetve az Önkormányzat általi közvetlen hasznosíthatóságuk hiányára tekintettel olyan vagyontárgyaknak tekinthetők, amelyek értékesítésük által tudják leginkább betölteni a nemzeti vagyon rendeltetésére az Nvtv.-ben hivatkozott alapvető célkitűzést.

A zárványtelkek tulajdonjogának megszerzése ugyanakkor számos előnnyel járhat a szomszédos ingatlanok tulajdonosai számára (pl. telekegyesítés útján nagyobb alapterületű ingatlan építésének lehetősége, nagyobb terület (zöldfelület) a már meglévő ingatlan körül, a létrejövő telkek kedvezőbb mértani alakzata), ezáltal mind az Önkormányzat, mind a szomszédos ingatlantulajdonosok közös érdeke lehet a zárványtelkek tulajdonjogának átruházása.

A zárványtelkek értékesítésénél figyelembe veendő jogi és egyéb szempontok

A tulajdonjog átruházása tekintetében az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, az Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1)-(3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

17. § (1) Az önkormányzati feladatok ellátásában nélkülözhető forgalomképes vagyonnal vállalkozás végezhető.

(2) Az önkormányzat kizárólag olyan vállalkozásban vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg a vagyoni hozzájárulás mértékét.

(3) 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 mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt el nem érő – 2024. évben Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja alapján **25.000.000.-Ft összeg -, azaz a 25.000.000,- Ft összeget meg nem haladó értékű zárványtelek értékesítésére vonatkozóan a Vagyonrendelet nem írja elő kötelező jelleggel a nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján történő értékesítést.**

A zárványtelkek fentebb részletezett sajátosságaira tekintettel az ilyen ingatlanok jellemzően kisebb területűek, szabálytalan alakúak, az övezeti előírások, vagy a beépítésre vonatkozó jogszabályi előírások szerint nem beépíthetők. A zárványtelkek az azokat körülvevő ingatlanokkal történő egyesítést követően beépíthetővé válhatnak, mértani alakzatuk előnyösen változhat, ezáltal az érintett telkeken a környezetükkel azonos értékű építési jogok és kötelezettségek biztosíthatók, valamint teljesül az építési jogszabályokban a telekalakítás indokaként meghatározott, a településrendezési illeszkedés követelményeinek való megfelelés is.

A zárványtelkekre vonatkozó értékbecslések **a forgalmi érték meghatározásánál az optimális hasznosíthatóság vizsgálata** keretében kiemelik, hogy **az ilyen ingatlanok szabadpiaci értékesítése a már ismertetett körülmények miatt rendkívül nehéz, a potenciális vevőkör a közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkül.** Ennek természetes indoka, hogy a zárványtelkek megvásárlásához leginkább a szomszéd(ok)nak fűződhet nyilvánvaló érdeke.

Fentiek alapján az Önkormányzat által közvetlen hasznosításra alkalmatlan zárványtelkek értékesítés útján történő hasznosítása céljából, valamint az Önkormányzat számára a lehető legoptimálisabb bevétel realizálása érdekében a zárványtelkek elidegenítésére a Határozati javaslatban foglalt szempontrendszer kialakítása és elfogadása javasolt.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály megkezdte az Önkormányzat tulajdonában lévő zárványtelkek előzetes felmérését, beazonosítását, összérték szerinti becslését annak érdekében, hogy az elkövetkezendő években végrehajtandó értékesítésük által ezek a közvetlenül hasznosíthatatlan ingatlanok az Önkormányzat számára bevételi forrásként jelentkezzenek.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatának Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a jelen határozat meghozatalát követően az építési telkek, illetve egyéb telkek által körbezárt, közterületi vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező, részben vagy egészben az Önkormányzat tulajdonában lévő kialakult telkek, azaz **zárványtelkek** elidegenítésére irányuló tulajdonosi szándék esetén a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az értékesítésre vonatkozó döntése során a Vagyondirektívában rögzített szabályoknak megfelelően, sorrendben a következő szempontok figyelembevételével jár el:

I.

1. A **Vagyondirektíva 17. § (3) bekezdésében előírt értékhatárt elérő, vagy azt meghaladó** zárványtelkek értékesítése a **zártkörű versenyeztetés szabályai alapján**, a legjobb ajánlatot tevő részére történjen.

A zártkörű versenyeztetés indoka, hogy a zárványtelkek olyan ingatlanok, amelyek építési telkek, illetve telkek által körbezárt, közterületi, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkeznek, ezáltal szabadpiaci értékesítésük rendkívül nehéz, **a potenciális vevőkörük a közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkül. A zárványtelkek telekszomszédok általi megvásárlásával és annak a vevő tulajdonában álló ingatlannal való egyesítésével jellemzően az alábbi előnyök érhetők el:**

- a szomszédos telkek vagy a telkek valamelyike szolgalmi jogtól szabadulhat;
- a létrejövő telkekre építhető épület, vagy a már meglévő épületet körbe vevő zöldterület területe lényegesen növekedhet;
- a létrejövő telkek mértani vagy megközelíthetőségi szempontból lényegesen előnyösebbé válhat;
- a telekalakítással a településrendezési illeszkedési követelményeknek való megfelelés követelménye jobban teljesülhet.

Ezeknek az előnyöknek a megvalósulása kizárólag a **telekalakítás eredményeként** teljesülhet, mely eljárás csak a szomszédos telkek esetében lehet releváns.

2. A **Vagyondirektíva 17. § (3) bekezdésében előírt értékhatárt el nem érő** zárványtelkek (a továbbiakban: kis értékű zárványtelkek) értékesítésére az alábbi eljárás keretében kerülhet sor:

2.1. A kis értékű zárványtelkek értékesítése valamely szomszédos ingatlan tulajdonosától érkező vételi szándék esetén

Amennyiben a kis értékű zárványtelkek megvásárlását **valamely szomszédos ingatlan tulajdonosa kezdeményezi**, abban az esetben – attól függően, hogy a megvásárolni kívánt kis értékű zárványtelkeknek **a szomszédos ingatlanokkal való egyesítésének a lehetőségére vonatkozóan a Főépítész által kiadott szakmai tájékoztatás mit állapít meg** - a kis értékű zárványtelkek értékesítésére a Vagyondirektíva 4. § (1) bekezdése a) pontjában foglaltak szerint elkészített ingatlanforgalmi értékbecslések közül a magasabb árat tartalmazó összeg, mint vételár alapulvételével:

- vagy a vételi szándékát bejelentő szomszédos telek tulajdonosa számára közvetlenül,
- vagy a szomszédos ingatlanok tulajdonosai számára meghirdetett zártkörű versenytárgyalás útján

kerülhet sor.

2.2. A kis értékű zárványtelek értékesítése az Önkormányzat kezdeményezése alapján

Az Önkormányzat által kezdeményezett értékesítésre a kis értékű zárványteleknek a szomszédos ingatlanokkal való egyesítésének a lehetőségére vonatkozóan a Főépítész által kiadott szakmai tájékoztatás alapján, a Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése a) pontjában foglaltak szerint elkészítettett ingatlanforgalmi értékbecslések közül a magasabb árat tartalmazó összeg, mint vételár alapulvételével:

- amennyiben a telekegyesítés a vonatkozó településrendezési követelmények és a helyi építési szabályzat előírásainak való megfelelés szempontjából csak az egyik szomszédos teleknek a kis értékű zárványtelekkel való egyesítése útján teljesül, abban az esetben csak ennek az ingatlannak a tulajdonosának közvetlen megkeresésével és a kis értékű zárványtelekre vonatkozó vételi ajánlat részére történő megküldésével,
 - amennyiben több ilyen szomszédos ingatlan esetében teljesülnek az a) pontban felsorolt feltételek, abban az esetben az ennek megfelelő szomszédos ingatlanok tulajdonosai számára meghirdetett zártkörű versenytárgyalás útján kerülhet sor.
3. Valamennyi zárványtelek értékesítésére csak telekalakítással (telekegyesítéssel) együtt kerülhet sor. A telekalakítási eljárás kezdeményezése és lebonyolítása a vevő(pályázó) kötelezettsége.
- Az értékesítési folyamatban a határidőket a telekalakítási eljárás adminisztrációs feltételeinek teljesítéséhez szükséges határidők, illetve a szokásos ügyintézési határidők figyelembevételével kell megjelölni annak érdekében, hogy a végleges telekalakítási engedélyről szóló határozat és a végleges változási vázrajz rendelkezésre álljon és az értékesítés egyik céljaként elfogadott telekalakítás megvalósuljon.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna
Határidő: azonnal

Budapest, 2024. január 25.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva

dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

