

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2022. október 18. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, 110623/2
 hrsz-ú zárványtelek értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A Batthyány utca és a Rákóczi út között elhelyezkedő 110623/2 hrsz-ú, 303 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyongként nyilvántartott. Az ingatlannak önálló közterületi kapcsolata nincs, un. zárványtelek. (Zárványtelek meghatározása: telektömbben építési telekkel körülrzárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg. Az ingatlan csak a Rákóczi út 40. szám alatti, 110623/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg gyalogosan, ha a tulajdonosok hozzájárulnak.

Az Önkormányzat több alkalommal próbálta az ingatlan helyzetét jogilag rendezni, eddig sikertelenül, többek között a Rákóczi út 40. számú ingatlanon keresztül, átjárási szolgáalom biztosításával.

Az ingatlan megvásárlására vételi kérelmet nyújtott be a Béla utca 23. szám alatti, Néri Szent Fülöp Általános Iskola igazgatója, valamint a Rákóczi út 40. szám alatti Társasház egyik lakásának tulajdonosa.

A 110623/2 hrsz-ú ingatlanra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviselésében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő készített szakvéleményt. A 2022. szeptember 7-én kelt szakvélemény szerint a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 11.500.000,- Ft-ban állapította meg. (1. számú melléklet)

A 110623/2 hrsz-ú ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 30. pontja szerint:

„*Építési telek:* az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m”

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerint:

„86. § (1) *Mentes az adó alól:*

k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését.

88. § A 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adó- és vámhatóságnak tett bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy

a) a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését, illetőleg

b) a 86. § (1) bekezdésének l) pontjában említett szolgáltatásnyújtását adókötelessé teszi.

Az Önkormányzat értékesítéseit általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

Az értékbecslés megállapítása szerint a 110623/1 hrsz-ú ingatlannal részben egybe kerített. A 110623/2 hrsz-ú ingatlanon található a 110623/1 hrsz-ú ingatlan vízórája, a vezeték a Batthyány utca 110614 és 110613 hrsz-ú ingatlanokon keresztül vezet, feltehetően a 110623/1 hrsz-ú ingatlan emésztőgödre átlóg a 110623/2 hrsz ingatlanra.

Az értékbecslésben a szakértő előnynek tüntette fel, hogy kellemes kertvárosias övezetben helyezkedik el, szabályos téglalap alakú a telek, a szomszédos 110623/1 hrsz-ú vagy a 110613 hrsz-ú ingatlannal összevonva növeli annak beépíthetőségét. Hátránya, hogy zárványtelek, nem építési telek (nincs közterülettel kapcsolata, ezért nem beépíthető), nincs kiépített közmű hálózat a telken, gondoatlan, elvadult, beerdősödött terület. A szakértő a környezetben kialakult négyzetméterár, azaz 75.600,- Ft/m² 50%-át tekintette a piaci árnak, mely 37.800,- Ft/m².

Az ingatlan Rákosszentmihályon családi házas környezetben helyezkedik el. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/XVI/Sz1 övezeti besorolású. (Kertvárosias, lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadon álló beépítésű építési övezet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének 18. §-a szerint:

„(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

[...]

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;”

A Versenyrendelet 4. § szakasza szerint:

„4. § A versenyeztetés formái: nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás.”

Előterjesztőként javaslom az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítést, az értékbecslésben foglalt nettó 11.500.000,- Ft forgalmi értéken.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 110623/2 hrsz-ú, 303 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű, „zárványtelek” ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke 11.500.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Melléklet:

Értékbecslés – zártan kezelendő