

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2022. október 18. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Georgina utca 116741 hrsz alatti, kivett közterület megnevezésű ingatlanból telekalakítással kiszabályozható ~ 40 m² terület értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

Az 1164 Budapest, Georgina utca 3. szám alatti ingatlan tulajdonosa vételi kérelmet nyújtott be a Georgina utca 3. számú ingatlan előtti, Georgina utca 116741 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű, telekalakítással kiszabályozható ~ 40 m² terület rész megvásárlására. (1. számú melléklet)

Az ingatlan értékesítése telekalakítással vegyes adásvételi szerződéssel lehetséges. Először telekalakítási vázrajz készítése, záradékoltatása szükséges, a leszabályozásra kerülő terület nagyságának meghatározása miatt. A záradékolt térrajz telekalakítását a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya hagyja jóvá.

Mivel a 116741 hrsz-ú ingatlan kivett közterület megnevezésű, ezért az ingatlan az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozik. Az ingatlanrész értékesítésekor annak átminősítése is szükséges. Az átminősítésről a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt.

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítésze 2022. szeptember 6. napján kelt szakvéleménye szerint a telekalakításnak településrendezési akadálya nincs.

A megvásárolni kívánt közterületi részre vonatkozóan a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. készített értébecslést. A 2022. szeptember 26-án kelt értébecslés szerint az ingatlan rész fajlagos nettó értéke 28.000,- Ft/m².

A szakértő a környezetben kialakult építési telek árakat vette figyelembe, mely 55.700,- Ft/m². A 116741 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kiszabályozható ~40 m² területű rész önállóan nem beépíthető, azaz a vizsgált ingatlanrész esetében 50%-os korrekciót vett figyelembe, azaz 55.700,- Ft/m² x 0.5 = 28.000,- Ft/m². (2. számú melléklet)

Az értékesítést Áfa nem terheli, mivel alakjából és nagyságától adódóan az ingatlan nem éri el az övezetben kialakítható legkisebb kialakítható építési teleknagyságot.

Előterjesztőként javaslom, hogy a Bizottság engedélyezze a ~40 m² terület értékesítését vevő részére, abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozó ~40 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképesé átminősíti.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének (Vagyonrendelet) 8. §-a szerint:

(1) „Egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az e rendeletben foglaltak figyelembevételével.

(2) *Ha a vagyontárgy rendeltetési célja megváltozik és a korlátozás fenntartása az adott vagyontárgy vonatkozásában a továbbiakban nem indokolt, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület a vagyontárgy forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes minősítését korlátozottan forgalomképes, vagy üzleti vagyon minősítésre rendeltetének módosításával megváltoztathatja (átminősítés)."*

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;”

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról 12/2017. (V. 19.) önkormányzati rendelete 1. számú melléklet E) pontjának 4. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság „városfejlesztési szempontból véleményezi - a Gazdasági és Pénzügyi Bizottsággal együttműködve - az önkormányzati tulajdonú területek hasznosítását és ezen területeken történő telekalakításokat;”

Az előterjesztést a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 2022. október 17-én tárgyalja.

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 Budapest XVI. kerület, 116741 hrsz-ú ingatlanból ~ 40 m² területet értékesít a Georgina utca 3. szám alatti, 116678 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére, abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ~ 40 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképesé átminősíti.

A Bizottság a 116741 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanrész nettó forgalmi értékét nettó 28.000,- Ft/m² összegben állapította meg, melyet vevőnek egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásakor kell megfizetni.

A telekalakítás költsége vevőt terheli.

A Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy a 116741 hrsz-ú, telekalakítással kiszabályozható ~ 40 m² területrész értékesítése során a tulajdonosi érdekeket képviselje, a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat tegye meg.

Határidő:

- telekalakítási eljárás megindítása: 2022. november 30.
- adásvételi szerződés aláírására: a végleges telekalakítási határozat kézhezvételét követő 30 napon belül.
- A Képviselő-testület döntésére: az adásvételi szerződés aláírá-

sát követő 60 napon belül.

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

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Melléletek:

1. sz. melléklet: Kérelem
2. sz. melléklet: Értékbecslés (zártan kezelendő)