

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. március 17. napján tartandó Gazdasági és Pénzügyi Bizottság ülésére
Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

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 ingatlanak önálló közterületi kapcsolata nincs, un. zárványtelek. (Zárványtelek meghatározása: telektömbben építési telekkel körülzárt 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 szolgálat biztosításával.

A 110623/2 hrsz.-ú ingatlanra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő készített szakvéleményt. A 2025. február 19-én kelt szakvélemény szerint a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 8.000.000,- Ft-ban állapította meg. (1-2. számú melléklet)

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

A 2023. évi C. törvény 16. § 27. pontja alapján:

„*építési telek: az a telek amely,*

a) 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 megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik”

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 tárgyi értékesítését általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

Az értébecslés megállapítása szerint az ingatlan sík felszínű, szabályos téglalap alakú, a 110623/1 hrsz.-ú ingatlannal részben egybe kerített, épület nem található rajta. Környezetében kertvárosias lakóterület és iskolaépület található. Nincs kiépített közmű hálózat a telken, elhanyagolt, elvadult, bokrokkal benőtt terület. Az 110623/2 hrsz.-ú ingatlanon található a 110623/1 hrsz.-ú ingatlan vízórája.

Az ingatlan ún. zárványtelek, közterületi kapcsolata nincs, közútról vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg, nem beépíthető, nem fejleszthető. A szomszédos ingatlanokkal való összevonását követően, a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét pozitív irányban befolyásolja egy feltételezett telekösszevonás.

A szakértő a környezetben kialakult négyzetméterár, azaz 65.700,- Ft/m² 40%-át tekintette a piaci árnak, mely 26.280,- Ft/m².

Az ingatlan Rákosszentmihály elnevezésű városrészben helyezkedik el a Béla utca, Rákóczi út, Rákosi út és Batthyány utca által körülzárt területen. 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 értébecslésben foglalt nettó 8.000.000,- Ft forgalmi értéken.

Az ingatlan vonatkozásában a versenyeztetési feltételeket a 3. számú melléklet tartalmazza.

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

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató jelen előterjesztés 3. mellékletében foglalt feltételekkel – első alkalommal 15 napon belül – történő megjelentetésére. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató ismételt megjelentetésére.

Határidő: 2025. december 31.

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

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Melléklet:

1. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
2. sz. melléklet: Értékbecslés – zártan kezelendő
3. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek