

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. május 13. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Döbröce utca 102598 hrsz. alatti, „kivett közterület, egyéb épület” megnevezésű ingatlanból telekalakítással kiszabályozható ~ 328 m² terület értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A Budapest XVI. kerület Szerű utca 12. számú Társasház (hrsz. 102615) tulajdonosai vételi kérelmet nyújtottak be a Szerű utca 12. számú ingatlan melletti, Döbröce utca 102598 hrsz-ú, kivett közterület, egyéb épület megnevezésű, telekalakítással kiszabályozható ~ 328 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 102598 hrsz.-ú ingatlan „kivett közterület, egyéb épület” 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 2024. április 4. napján kelt szakvéleménye szerint a 102598 hrsz.-ú közterületből megvásárolni kívánt 328 m² terület rész és a Szerű utca 12. szám alatti, 102615 hrsz.-ú ingatlan telekhatár-rendezése a KÉSZ szerint lehetséges, de fő csatornahálózati elem helyezkedik el a közelben.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda a 2024. november 26. napján kelt állásfoglalása szerint a 102598 hrsz.-ú ingatlanon a közeljövőben az Önkormányzat nem tervez további beruházást, a Szerű utca 12. szám felőli 328 m²-es terület rész megvásárlásának nincs akadálya.

A megvásárolni kívánt közterületi részre vonatkozóan a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. készített értékbecslést. A 2025. április 7. napján kelt értékbecslés szerint az ingatlanrész fajlagos nettó értéke 24 400 Ft/m².

A szakértő a környezetben kialakult építési telek árakat vette figyelembe, mely 61 000 Ft/m². A 102598 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással kiszabályozható ~328 m² területű rész önállóan nem beépíthető, nem hasznosítható, ennek okán a vizsgált ingatlanrész esetében 40 %-os korrekciót vett figyelembe, azaz 61 000 Ft/m² x 0,4 = 24 400 Ft/m² -t. (2-3. 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 ~328 m² terület értékesítését a vevő részére, abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ~328 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképpé átminősíti.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyrendelet) 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 rendeletének 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 értékhatar, 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 2025. május 12. napján 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, 102598 hrsz.-ú ingatlanból ~ 328 m² területet értékesít a Szérű utca 12. szám alatti, 102615 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai részére abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ~ 328 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképesé átminősíti.

A Bizottság a 102598 hrsz.-ú „kivett közterület, egyéb épület” megnevezésű ingatlanrész nettó forgalmi értékét 24 400 Ft/m² összegben állapítja meg, melyet vevőknek egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásakor kell megfizetni.

A telekalakítás költsége vevőket terheli.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 102598 hrsz.-ú, telekalakítással kiszabályozható ~ 328 m² terület rész értékesítése során a tulajdonosi érdekeket képviselje, a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat tegye meg.

Határidő:

- telekalakítási eljárás megindítása: 2025. december 31.
- adásvételi szerződés aláírására: a végleges telekalakítási határozat kézhezvételét követő 60 napon belül.

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

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kérelem, tulajdoni lapok, térképmásolat
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: Értékbecslés **(zártan kezelendő)**