

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Készült a 2022. június 15. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Margit utca – Sarjú utca 107265, 107266, 107267 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 60/2012. (II. 15.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Sarjú utca 107267 hrsz-ú, 721 m² területű, 107266 hrsz-ú, 18635 m² területű, 107265 hrsz-ú, 16250 m² területű ingatlanokat együttes nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlanok együttes forgalmi értékét, mely egyben az ingatlanok kikiáltási ára, 295.000.000,- Ft + áfában, azaz bruttó 374.650.000,- Ft-ban határozta meg. (1. számú melléklet)

A határozat végrehajtására biztosított határidőt a Képviselő-testület minden évben meghosszabbította további egy évvel, legutóbb 2022. december 31-ig. (ld. 26/2013. (II. 13.) Kt. határozat, 5/2014. (I. 22.) Kt. határozat, 4/2015. (I. 28.) Kt. határozat, 9/2016. (I. 27.) Kt. határozat, 4/2017. (I. 25.) Kt. határozat, 7/2018. (I. 24.) Kt. határozat, 357/2018. (XII. 12.) Kt. határozat, 335/2019. (XII. 11.) Kt. határozat, 314/2020. (XII. 09.) PM határozat, 125/2021. (XII. 08.) Kt. határozat)

Az Önkormányzat az ingatlanokat együttes értékesítésre folyamatosan hirdette, ezidáig eredménytelenül. Emiatt szükségessé vált a három ingatlan külön-külön történő felmérése, értékbecslése és hasznosításának újragondolása.

Az ingatlanok övezeti besorolása a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) szerint: Gksz-2/XVI/4 (Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület) A KÉSZ térképi mellékletében vv jelölésűek (magas talajvízállású terület 2,5 méter).

A 107265 hrsz-ú, 1 ha 6250 m² területű, kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan. Az ingatlan bekerítetlen, a Sarjú utca felől gazon, elhanyagolt. Az ingatlanon egy idegen tulajdonú lakóépület felépítmény található, egyszerű kialakítású, gyenge állapotú, házilagos kivitelezésben készült. Az ingatlanon lévő lakás víz, elektromos áram bekötéssel rendelkezik.

A 107265 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatóak:

- tulajdoni lap II. rész 3. sorszám, 43406/2/2010 ügyiratszám az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 201 m² területre, VMB-134/2009 számon vezetékjog jegyzés,
- Budapest Főváros Önkormányzata javára vízvezetési szolgalmi jog iránti megkeresés-eljárás megszüntetése,
- A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35100-8057/2020. ált. határozata alapján a Budapest Főváros Önkormányzata javára

vízvezetési szolgálmi jog bejegyzés (a vízvezeték nyomvonalat lásd e-közműtérkép szerint)

Az ingatlanra peres eljárás volt folyamatban a PKKB előtt, mely eljárás során az ingatlanban lakó személy vonatkozásában Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat kiürítés iránti keresete elutasításra került.

Ezen ítélet megállapította, hogy a bent lakó személyt az ingatlan vonatkozásában használati jog illeti meg, így a vevő csak ezen az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő, de ítéleten alapuló használati joggal együtt szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát.

Az ingatlan előtt szennyvízcsatorna hálózat nincs kiépítve.

A 107266 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű, 1 ha 8635 m² területű ingatlanon található a használaton kívüli, bezárt lőtér. A lőtéren korábban irodák, szociális helyiségek, tárolók, lőállások, zárható raktárak voltak. A lőtér egy része leégett. (A helyszínen maradványépületek vannak).

Ugyanezen az ingatlanon, a lőtér területén kívül, elkerítetten egy családi ház áll. Az épület alapterülete 51 m². A vízvezeték és az elektromos hálózat a Sarjú utcában található. A Margit utcában az elektromos hálózat, gázvezeték kiépített. A lakás fűtése elektromos fűtőpanelekkel történt. Az ingatlanon a gázszolgáltatást kikapcsolták.

Az ingatlan előtt szennyvízcsatorna hálózat nincs kiépítve.

A 107266 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap II. rész 2. sorszámán, 43406/2/2010 ügyiratszámán az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 234 m² területre, VMB-134/2009 számon vezetékjog jegyezés szerepel.

A 107267 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 721 m² nagyságú ingatlan háromszög alakú, közművel nem rendelkezik. Az ingatlan előtt a Sarjú utcában vízvezeték és elektromos hálózat, közvilágítás kiépített. Gázvezeték és szennyvízcsatorna az ingatlan előtt nem került kiépítésre.

A 107267 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap II. rész 2. sorszámán, 43406/2/2010 ügyiratszámán az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 8 m² területre, VMB-134/2009 számon vezetékjog jegyezés szerepel.

A letöltött 107267 hrsz. ingatlan tulajdoni lap cím koordináta részében „felülvizsgálat alatt” bejegyzés szerepel.

Jogszabályváltozás következtében 2015. évtől a tulajdoni lapon szereplő cím az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 25/A § (4) bekezdése alapján a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvétel útján válik az ingatlan-nyilvántartás részévé. A központi címregiszterből történő adatátvétel lefolytatásáig az Inytv. 95. § (3) bekezdése alapján, a tulajdoni lapon a cím mellett „felülvizsgálat alatt” megjegyzést tüntet fel a Földhivatal. A megjegyzés az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellegét nem érintik.

A Margit utcában, a Sarjú utcában, az ingatlanok előtt a szennyvízcsatorna nem épült ki, az ingatlanok önálló csatorna bekötéssel nem rendelkeznek, a szennyvízcsatorna kiépítése, az ingatlanokra történő bekötése vevő feladata és költsége. Konkrét igény ismeretében a közmű szolgáltató ad tájékoztatást.

Tárgyi ingatlanok a XVI. kerület közigazgatási területén található ingatlanok döntő részéhez hasonlóan általános védelem alatt állnak, régészeti lelőhely besorolásúak, amely a Földhivatal nyilvántartásában 66780 azonosító számon szerepel.

A nyilvántartás sem elidegenítési, sem terhelési, sem telekalakítási tilalmat nem jelent, csupán a területen épület építések és az ingatlanok közművesítése során a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt, mint szakhatóságot meg kell keresni.

Tárgyi ingatlanok nem állnak sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt, a területen nincs olyan környezetvédelmi szempontból releváns tény, mely a kialakuló telkek értékesítését, beépítését korlátozná vagy akadályozná. A telkek vízbázist, nagyvízi medret, parti sávot nem érintenek.

Az ingatlanok kitűzése megtörtént. A kitűzési vázrajzot mellékeljük.

A Margit utca és a Sarjú utca szilárd burkolattal ellátott. Mindkét útszakaszra, a szilárd burkolatra burkolatbontási tilalom áll fenn 2026. december 31-ig.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok értékesítése eddig nem járt eredménnyel, előterjesztőként javaslom, hogy az ingatlanokat megbontva, külön a 107265 hrsz-ú ingatlant, és a 107266 és 107267 hrsz-ú ingatlanokat együttesen hirdesse az Önkormányzat értékesítésre, egyidejűleg aktualizálva a 2012-ben történt értékbecslést.

Az ingatlanra 2022. május 24. napján értékbecslés készült. A PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Kriszánky Tímea igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szerint:

1165 Budapest Margit utca 128. szám, 107265 hrsz. alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 16250 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának per, teher – és igénymentes állapotban becsült nettó piaci értéke kerekítve 307.200.000,-Ft, mely összegből az üres telek nettó piaci értéke kerekítve: 272.600.000,-Ft, az épületek nettó piaci értéke kerekítve 34.600.000,- Ft, az épületekre vonatkozó használati jog értéke kerekítve 10.400.000,- Ft. Az ingatlan használati joggal terhelt becsült nettó piaci értéke 296.800.000,-Ft. (2. számú melléklet)

1165 Budapest, Margit utca 130. szám, 107266 hrsz. alatti, kivett sporttelep megnevezésű, 18635 m² területű ingatlan becsült nettó piaci értéke 307.000.000,-Ft, az üres telek forgalmi értéke kerekítve 369.000.000,-Ft, a bontási költség becsült értéke 62.000.000,- Ft. Az ingatlan alakja és mérete miatt beépíthetősége korlátozott. (3. számú melléklet)

A KÉSZ szerint az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 2500 m².

1165 Budapest, Sarjú út 107267 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 721 m² területű ingatlan becsült nettó piaci értéke 5.400.000,-Ft. (4. számú melléklet)

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

„18. § (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

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

ab) az ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés - a c) pontban foglalt kivétellel - 15 millió Ft értékhatár fölött;

ac) az 5 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése.

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;

bb) az ingatlanokhoz kapcsolódó, az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés - a c) pontban foglalt kivétellel - 15 millió Ft értékhatár alatt;

bc) az 5 millió forint értékhatár alatti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése.”

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Versenyrendelet) szerint:

3. § *A vagyontárgyak értékének megállapításakor az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályait kell megfelelően alkalmazni.*

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

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa törvény)

„86. § (1) Mentés az adó alól:

...

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek

ja) első rendeltetészerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb) első rendeltetészerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év;

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

88. § (1) *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, adókötelessé teszi.”

Az Önkormányzat a lakóingatlanok nem minősülő ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, hasznóbérbeadása tevékenységre adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választotta, az ingatlanértékesítés tekintetében azonban az Áfa törvény 88. §-a szerinti bejelentést tett ebből következően az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjaira tekintette adókötelessé tételt nem választotta.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 60/2012. (II. 15.) Kt. határozatot - a módosító határozatokra is kiterjedően - visszavonja.

Határidő: 2022. június 15.
 Felelős: Kovács Péter polgármester
 (Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló 1165 Budapest, Margit utca 128. szám alatti, **107265 hrsz-ú**, kivett lakóház udvar megnevezésű, 16.250 m² területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan 10.400.000 Ft értékű használati joggal csökkentett forgalmi értékét **nettó 296.800.000,-Ft-ban** határozza meg, melyből az üres telek nettó értéke 272.600.000,-Ft, a felépítmény nettó értéke 34.600.000,-Ft.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, az előterjesztésben foglalt feltételekkel, a pályázati kiírás és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. december 31.
 Felelős: Kovács Péter polgármester
 (Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat III: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló 1165 Budapest, Margit utca 130. szám alatti, **107266 hrsz-ú**, kivett sporttelep megnevezésű, 18.635 m² területű ingatlant, valamint 1165 Budapest, **107267 hrsz-ú**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 721 m² területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján **együttesen értékesíti**.

A Képviselő-testület a **1165 Budapest, Margit utca 130. szám, 107266 hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékét nettó 307.000.000,-Ft-ban, a **1165 Budapest, Sarjú út 107267 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét** nettó 5.400.000,-Ft-ban, **mindösszesen nettó 374.400.000,- Ft-ban** határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, az előterjesztésben foglalt feltételekkel, a pályázati kiírás és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. december 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, 2022. időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Mellékletek:

1. 60/2012. (II. 15.) Kt. határozat
2. 107265 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó értékbecslése
3. 107266 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó értékbecslése
4. 107267 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó értékbecslése

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság