

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XI.ker. Szerémi út – Kondorosi út sarok 43626/3 hrsz.-ú 6.074 m² nagyságú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlanon több romos, rossz műszaki állapotban lévő, balesetveszélyes felépítmény – hasznos alapterülete 2.366 m² – található (műhely, raktár, iroda), amelyek jelenleg funkció nélküliek.

2021. évben az ingatlan elidegenítésére nyílt, kétfordulós pályázat került kiírásra. Akkor a beérkezett egy ajánlat az értékbecslések szerint megállapított minimális vételárat nem érte el, amelyre tekintettel a pályázatot a Képviselő-testület a 2021. június 17-én tartott ülésén eredménytelennek nyilvánította.

Azóta több vételi kérelem érkezett Önkormányzatunkhoz, legutóbb 2024. májusában a szomszédos ingatlan tulajdonosa, az AutoWallis Nyrt. részéről.

Az ingatlanra a 16/2018. (VII.6.) XI. ÖK számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van hatályban. Az övezeti besorolása: Gksz-2-XI-03., azaz „gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek övezet” melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret: 3 000 m²
- beépítési mód: szabadonálló
- beépíthetőség:
 - terepszint felett 45%
 - terepszint alatt 55%
- épület magasság:
 - min. 6,0 méter
 - max. 18,0 méter
- szintterületi mutató:
 - szmá 1,95
 - szmp 0,0
- zöldfelület: 20%.

Telepíthető funkciók:

- kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmény
- raktározási lehetőség
- irodarendeltetés
- szórakozás, szabadidő
- városüzemeltetési rendeltetés
- sportrendeltetés
- gazdasági tevékenységi célú épületeken belül kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés.

Évek óta az illetéktelen személyek általi folyamatos eltulajdonítása és a rongálások következtében az ingatlanon álló épület-elemek rendkívül rossz, romos állapotúak, az ingatlan lehangoló benyomást kelt. Az ingatlan valamennyi elemére kiterjedő leromlott állag (hiányzó, illetve tönkrement épület szerkezetek, berendezések, működésképtelen épületgépészeti hálózatok, stb.) miatt az ingatlan bármilyen funkcióra történő hasznosításra alkalmatlan.

A felépítmények bontása tetemes költséggel járna (számított értékek szerint 80, de akár 100 millió forint is lehet), továbbá a hajléktalanoknak az ingatlanon lévő jelenléte, az épületrongálások és az ingatlan hulladékokkal történő szennyezése is folyamatos problémát okoz Önkormányzatunknak, ezért javasolható az ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése.

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: Vagyonderrelet) 10. § (2) bekezdés b) pontja alapján az **elidegenítés ügyében** a döntéshozatal a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság javaslata alapján a **Képviselő-testület** jogosultsága.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja a Vagyonderrelet 15. § (2) bekezdésében és a központi költségvetésről szóló mindenkor hatályos törvényben meghatározott forgalmi értéket, így az **értékesítésére** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése alapján **kizárólag versenyeztetés útján kerülhet sor**.

Önkormányzatunk két, egymástól független ingatlanvagyon értébecslését rendelte meg 2024. novemberében. Az értébecslések nem képezik jelen előterjesztés mellékletének részét, mivel a pályázati kiírásban kikiáltási ár nem kerül feltüntetésre.

Tájékoztatom a T. Testületet, hogy eredményes pályázat esetén az ingatlan értékesítése esetén a vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. j) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól.

A részletes pályázati felhívás tervezete a határozati javaslat mellékletét képezi.

A pályázat eredményessége esetén a befolyt vételár egy jelentős részét a pályázattal érintett ingatlan 1 km-es körzetében található – Önkormányzatunk tulajdonát képező – parkok, játszóterek, zöldfelületek fejlesztésére kívánja fordítani az Önkormányzat.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az ingatlan pályázat útján történő hasznosítása ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. január 15.

Tisztelettel

dr. Bács Márton
alpolgármester