

Budapest Főváros XX. kerület

PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK

**POLGÁRMESTERE**

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

Tel.: 283-0646

www.pesterzsebet.hu

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Tárgy**: Javaslat a Budapest XX. kerület 176715 hrsz. (Bp. XX. Vécsey u. 16.) alatti 1212/3553 önkormányzati részilletőségű ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára. |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 084/2016. (IV.14.) Ök. sz. határozatával elvi hozzájárulását adta a Budapest XX. kerület, 176719 hrsz-ú ingatlan 1240/3183-ad tulajdoni részilletőségének tulajdonosaként a 176719 hrsz. ingatlan, valamint az Első Pesti Malom és Sütőipari Zrt. (2330 Dunaharaszti, Jendrassik György utca 10. sz.) kizárólagos tulajdonában lévő 176715 hrsz. (1204 Budapest, Pöltenberg u. 75.) és a 176720 hrsz. alatt lévő telkek egyesítéséhez azzal, hogy a telkek egyesítésével kapcsolatos költségeket az Első Pesti Malom és Sütőipari Zrt. viseli.

A 2016. évben kezdődött telekalakítást követően 176715 hrsz. alatt létrejött új 3553 m2 területű kivett transzformátorház, üzemi épület művelési ágú ingatlan, melyben az Önkormányzat tulajdoni részilletősége 1212/3553, az Első Pesti Malom és Sütőipari Zrt. tulajdoni részilletősége pedig 2341/3553 lett. 2017. december 07-én az Önkormányzat és az EPMS Zrt. Használati Megállapodást írt alá fenti ingatlan használatára vonatkozóan.

Az Önkormányzat által használt területen lévő felépítmények az alábbiak szerint hasznosítottak:

* 94 m2 és 99 m2 irodákat a Budapest-Pestszenterzsébet-Kossuthfalvai Szent Lajos Plébánia 2021. június 30-áig ingyenesen használja,
* 326 m2-es műhely jelenleg nem hasznosított,
* szociális bérlakásként 5 db lakást (30 m2, 36 m2, 37 m2, 42m2 és 66 m2) ad bérbe az Önkormányzat.

Az Első Pesti Malom és Sütőipari Zrt. (2330 Dunaharaszti, Jendrassik György utca 10. sz.) képviseletében Csonka Endre vezérigazgató úr 2018. május 29-én kelt levelében vételi szándéknyilatkozattal fordult az Önkormányzathoz, az Önkormányzat és az Első Pesti Malom és Sütőipari Zrt. osztatlan közös tulajdonában lévő, 176715 hrsz-ú, természetben Budapest XX. kerület, Vécsey u. 16. szám alatti, összesen 3553 m2 területű, kivett transzformátorház, üzemi épület művelési ágú ingatlan 1212/3553 önkormányzati részilletőségének megvásárlására vonatkozóan.

A Képviselő-testület a 182/2018. (VII.12.) Ök. sz. határozatával felkérte a polgármestert, hogy készíttessen az önkormányzat 1212/3553 részilletőségére vonatkozóan teljes körű (lakott és beköltözhető forgalmi értékre vonatkozó) értékbecslési szakvéleményt.

A 2018. szeptember 03-án kelt ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az Önkormányzat 1212/3553 tulajdoni részilletőségének értéke per-, teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozóan **113.200.000,-Ft + áfa, lakott állapotban 89.700.000,-Ft + áfa.**

2018. június 16-án kelt levelünkben tájékoztattuk vezérigazgató urat az ingatlan vételáráról. Csonka Endre vezérigazgató úr 2019. január 16-án kelt válaszlevelében javaslatot tett a közös értékesítésre. Ezt követően személyes egyeztetést folytattunk vezérigazgató úrral. Az ingatlan vételárát a vezérigazgató eltúlzottnak tartja, ezért kérte, hogy vizsgáljuk meg a két külön álló, önálló helyrajzi számmal rendelkező telek kialakításának lehetőségét.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (4) bekezdése szerint a telekalakítás meglévő, beépített telek esetében csak akkor engedélyezhető, ha az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kialakuló telkek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telkeken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelel.

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő‐testületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan Lk-1/KSZ3 építési övezetbe tartozik, a kialakítható legkisebb telek terület 1000 m2, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 45%.

Az ingatlan megosztásának előfeltétele a jelenleg hatályos jogszabályok szerint az ingatlan beépítésének csökkentése, ezért megvizsgáltuk a 326 m2-es üresen álló épület bontásának lehetőségét. Főépítész asszonnyal 2019. március 14-én helyszíni bejárást tartottunk.

Főépítész asszony a helyszíni szemle során megtekintette a jelenleg üresen álló 326 m2 alapterületű, egyterű csarnok szerkezetet, ami feltehetően a múlt század első felében épült. Megállapította, hogy a falak nincsenek megrepedve, megsüllyedve. A beázások miatt több helyen szerkezeti problémák kezdenek jelentkezni, ezért álláspontja szerint szükséges lenne az épület állagmegóvásáról gondoskodni. A tetőszerkezet alulról nézve egy függő-műves fafedélszék, ami nagyon ritka. A faanyag állapota nem látható, de lehet, hogy az ázások miatt sérült lehet. Véleménye szerint az ingatlant más célra kellene hasznosítani. Nem javasolja az épület bontását.

Tájékoztatjuk a T. Képviselő-testületet, hogy a kialakítható telek terület alapján az ingatlan megosztható, de a Földhivatal vizsgálja a beépítettséget és az alapján a terület túlépített. A telekalakítás megvalósítása érdekében szükség lenne Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő‐testületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendeletének módosítására, miszerint a telekalakítás esetén a kialakuló telkek vonatkozásában a már meglévő beépítettség legyen az irányadó.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a döntés meghozatalára.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. felkéri a polgármestert, hogy vizsgáltassa meg Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő‐testületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete módosítására vonatkozó lehetőséget, miszerint telekalakítás esetén egyes építési övezetekben a létrejövő telkek tekintetében a már kialakult, meglévő beépítettség legyen az irányadó előírás a megengedett legnagyobb beépítettség mértékére.
2. felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Tárgyalja: Gazdasági Bizottság

 Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Kállai Csabáné vagyon- és telekgazdálkodási referens (VGO)

Az előterjesztés egyeztetve R. Takács Eszter főépítész asszonnyal.

Budapest, 2019. március 26.

**Szabados Ákos**

 polgármester