



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,  
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
POLGÁRMESTERE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.  
Tel.: 283-0646  
www.pesterzsebet.hu

2021. SZEPTEMBER 9.

**Tárgy:** Javaslat a Bp. XX. Tátra tér 1. sz. ingatlan egy részének értékesítésére, vagy egyéb célú hasznosítására vonatkozó szándékkal kapcsolatos döntés meghozatalára

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Stark György magánszemély 2021. május 31-én vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Önkormányzatunkhoz a Bp. XX. Tátra tér 1. szám alatt található volt általános iskola ingatlanának megvásárlására vonatkozóan. A vételi szándékról a T. Képviselő-testületet polgármesteri beszámoló keretében már tájékoztattuk.

Időközben, 2021. augusztus 31-én megkeresés érkezett a Táborfigyelő ügyvezetőjétől, Tóth Bélától az ingatlan bérbevételére vonatkozóan. A társaság közösségi tér, kiállítások szervezése, táboros rendezvények, oktatási vagy csapatépítési események megvalósításához keres helyszínt.

A Bp. XX. Tátra tér 1. szám alatt lévő iskola 172506 hrsz-on nyilvántartott ingatlana jelenleg megosztott, az ingatlan egy részét a Tátra téri piac felőli, illetve a Tátra utca felé eső oldalon kialakított parkoló foglalja el, melyet az Önkormányzat a 252/2013. (X.10.) Ök. sz. határozat alapján alakított ki. Az így igénybe vett 1.675 m<sup>2</sup> terület jelenleg közforgalom céljára megnyitott.

Figyelemmel arra, hogy a Tátra tér környékén jelentkező parkolási problémák megoldására a T. Képviselő-testület döntése alapján a korábbiakban a Bp. XX. kerület Tátra térre és közvetlen környezetére vonatkozó részletes, közlekedés szabályozási vizsgálatot is tartalmazó környezetalakítási és forgalomtechnikai tervet készített az Önkormányzat, az értékesítésről szóló döntés, szándék kinyilvánítását megelőzően fontos annak tisztázása, hogy a T. Képviselő-testület az ingatlan mely részét kívánná egyáltalán elidegeníteni, illetve mely részén kívánná parkolóhelyeket kialakítani, vagy más, közlekedési célra igénybe venni. A döntés meghatározza a jövőre nézve azt is, hogy a felépítmény és a felépítmény működéséhez rendelt – igénybe nem vett terület – milyen célra lesz hasznosítható. A más célra igénybe venni kívánt terület pontos lehatárolását követően – geodéta által készített felosztási vázrajz alapján – kerülhet sor az értékesítendő, vagy egyéb módon hasznosítandó felépítményi ingatlan és a hozzá tartozó földterület értékének, bérleti díjának szakértő értékbecslő általi meghatározására.

A továbbiakban a fent hivatkozott tanulmánytervben szereplő – mely a Városgazdálkodási Osztályon teljes terjedelmében megismerhető –, az ingatlant érintő szakértői elképzeléseket, az ingatlan részbeni igénybevételére vonatkozó alternatívákat az előterjesztés 1. sz. mellékletében foglaltuk össze. Felhívom a T. Képviselő-testület figyelmét arra, hogy ha a felépítményt a jövőben iskola funkcióra kívánja hasznosítani, úgy a felajánlott alternatívák közül kizárólag az I. változat I/1 vagy I/2. alternatívája fogadható el a határozati javaslatban. Az I/1. alternatíva a jelenlegin felül további 34 parkoló kialakítását, az I/2. alternatíva – a zöldfelület jelentős

24

csökkentésével – 48 parkolóhely kialakítását teszi lehetővé azzal, hogy az iskola belső udvarán jelenleg az INTEGRIT-XX. Kft. üzemeltetésében működő parkolót az iskola üzemeltetője (tulajdonosa, bérlője) számára biztosítani szükséges.

Ahogy azt a korábbi tájékoztatások során is jeleztük, az ingatlan hasznosítására az alábbi lehetőségek kínálkoznak:

## 1. Ingatlan értékesítése

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítésére vonatkozóan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a az az ingatlan értékesítésére vonatkozóan az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

*13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.*

...

*14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

...

*(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.*

Az önkormányzati tulajdonban álló helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályokat az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 23/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Elidegenítési rendelet), valamint az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) tartalmazza.

Az Elidegenítési rendelet 3. §-a szerint a helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület és a Gazdasági Bizottság gyakorolja. A Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt a 25 millió forintot meghaladó forgalmi értékű ingatlan elidegenítéséről. A Gazdasági Bizottság dönt a 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó értékű ingatlanok elidegenítéséről.

Az Elidegenítési rendelet 6. § (1) bekezdése alapján az értékesítésre kijelölt ingatlan vételárát értékbecslés alapján kell megállapítani, melyhez előzetesen le kell határolni azt a területet, melyet – osztatlan közös tulajdoni részilletőségként – a T. Képviselő-testület értékesíteni kíván.

## 2. Bérbeadás útján történő hasznosítás

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16)-(17) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás*

*a) államháztartási körbe tartozó szervezet,*

*b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy*

*c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek,*

*a) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyongazdálkodásában lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodóval vagy a vagyongazdálkodó tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.*

Az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint a vagyon értékesítésére, hasznosítására és megterhelésére, vagy egyéb tulajdonosi joggyakorlásra irányuló döntést megelőzően az adott vagyonelem értékét ingatlan és ingó vagyon értékesítése, hasznosítása, továbbá haszonélvezeti jog alapítása esetén, 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, egyéb esetben a nyilvántartott értéke alapján nettó értéken kell meghatározni.

A Vagyonrendelet 19. § (1) bekezdésében foglaltak szerint:

a) 25 millió forint forgalmi értéket el nem érően a Gazdasági Bizottság,

b) 25 millió forint forgalmi értéket elérően vagy azt meghaladóan a Képviselő-testület dönt,

c) forgalmi értékhatárra tekintet nélkül, tulajdonjogot nem érintő hasznosítás esetén, amennyiben a megkötendő szerződés tárgyáért kikötött ellenszolgáltatás 1 évre számított értéke a 20 millió forintot nem éri el, akkor a Gazdasági Bizottság

gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 52. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület legfeljebb 15 évre adhatja bérbe a helyiséget, ha

a) a helyiség közfeladat ellátásának folyamatos biztosítását szolgálja,

b) a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozatalának tulajdonost terhelő költsége az induló bérleti díj 3 évre számított összegét meghaladja,

c) a rendeltetésszerű használatra alkalmas helyiségben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges felújítások, beruházások elvégzésének költsége az induló bérleti díj 3 évre számított összegét meghaladja.

Amennyiben a T. Képviselő-testület úgy dönt, hogy a fenti ingatlan értékesítése vagy bérbeadása szándékában áll, úgy

- dönteni szükséges az értékesítendő ingatlanrész területi lehatárolásáról – figyelembe véve a jövőbeni parkolóhely bővítésére vonatkozó szándékot is,
- a döntés figyelembevételével el kell készíttetni a használati megosztási vázrajzot,
- intézkedni szükséges az ingatlan piaci-forgalmi értékét megállapító értékbecslés beszerzése iránt a használati megosztási vázrajzon lehatárolt területre vonatkozóan.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat elfogadásával döntsön arról, hogy a fenti ingatlan értékesítése vagy bérbeadása szándékában áll-e, ha igen, akkor milyen ingatlanrész vonatkozásában. Felhívom a T. Képviselő-testület figyelmét, hogy a döntés alapján a felépítmény további hasznosítására vonatkozó intézkedések megtételét követően újabb előterjesztés készül a pályázati felhívás elfogadására. Az elfogadott döntésben meghatározandó közlekedésfejlesztés megvalósítására további tervezés, engedélyeztetés és a kivitelezéshez szükséges előirányzat biztosítása szükséges. Amennyiben a mellékletben meghatározott változatok közül a T. Képviselő-testület a II-IV. változatok valamelyikét fogadja el, az a felépítmény tekintetében az iskola funkció megszűnésével jár, melynek következtében dönteni szükséges majd az ingatlan jövőbeni funkciójáról is.

## **HATÁROZATI JAVASLAT:**

### **1. ALTERNATÍVA** *(értékesítési szándék elfogadására vonatkozó döntés)*

Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- szándékában áll a 172506 hrsz. alatti ingatlan határozat mellékletét képező ..... jelű rajzon lehatárolt részét közlekedési célú fejlesztés érdekében igénybe venni, ezért felkéri a polgármestert, hogy az igénybe nem vett terület értékesítése érdekében készíttesse el az ingatlan használati megosztási vázrajzát, majd ennek birtokában az ingatlanrészre vonatkozó piaci-forgalmi értékbecslést, valamint energetikai tanúsítványát szerezzze be.
- felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg, a határozatban foglalt előkészítő munkák elvégzését követően terjessze az értékesítésre vonatkozó pályázati kiírás elfogadása érdekében javaslatát a Képviselő-testület soron következő ülése elé.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: 2021. december 31.

### **2. ALTERNATÍVA** *(bérbeadási szándék elfogadására vonatkozó döntés)*

Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- szándékában áll a 172506 hrsz. alatti ingatlan határozat mellékletét képező ..... jelű rajzon lehatárolt részét közlekedési célú fejlesztés érdekében igénybe venni, ezért felkéri a polgármestert, hogy az igénybe nem vett terület bérbeadása érdekében készíttesse el az ingatlan használati megosztási vázrajzát, majd ennek birtokában az ingatlanrészre vonatkozó piaci-forgalmi értékbecslést, valamint energetikai tanúsítványát szerezzze be.
- felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg, a határozatban foglalt előkészítő munkák elvégzését követően

Ta -

terjessze a bérbeadásra vonatkozó pályázati kiírás elfogadása érdekében javaslatát a Képviselő-testület soron következő ülése elé.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: 2021. december 31.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra városgazdálkodási osztályvezető

Előterjesztés egyeztetve: R. Takács Eszter főépítésszel

Előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Budapest, 2021. szeptember 3.

  
**Szabados Akos**  
polgármester



Mellékletek:

1. sz.: közlekedési célú igénybevételre vonatkozó alternatívák
2. sz.: főépítési vélemény

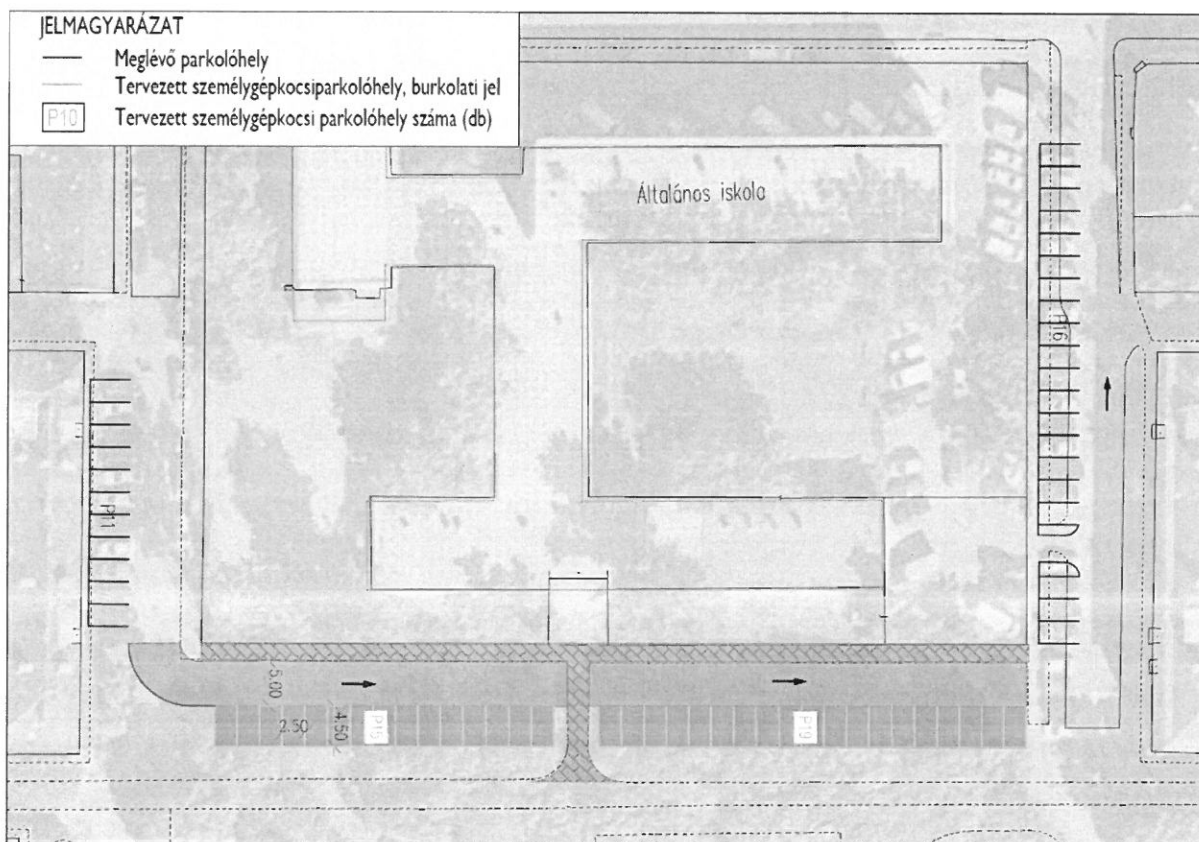


A kidolgozott változatok közötti eltérések elsősorban az iskola jövőbeni funkciójától függenek.

## I. változat: megmarad az iskola funkció

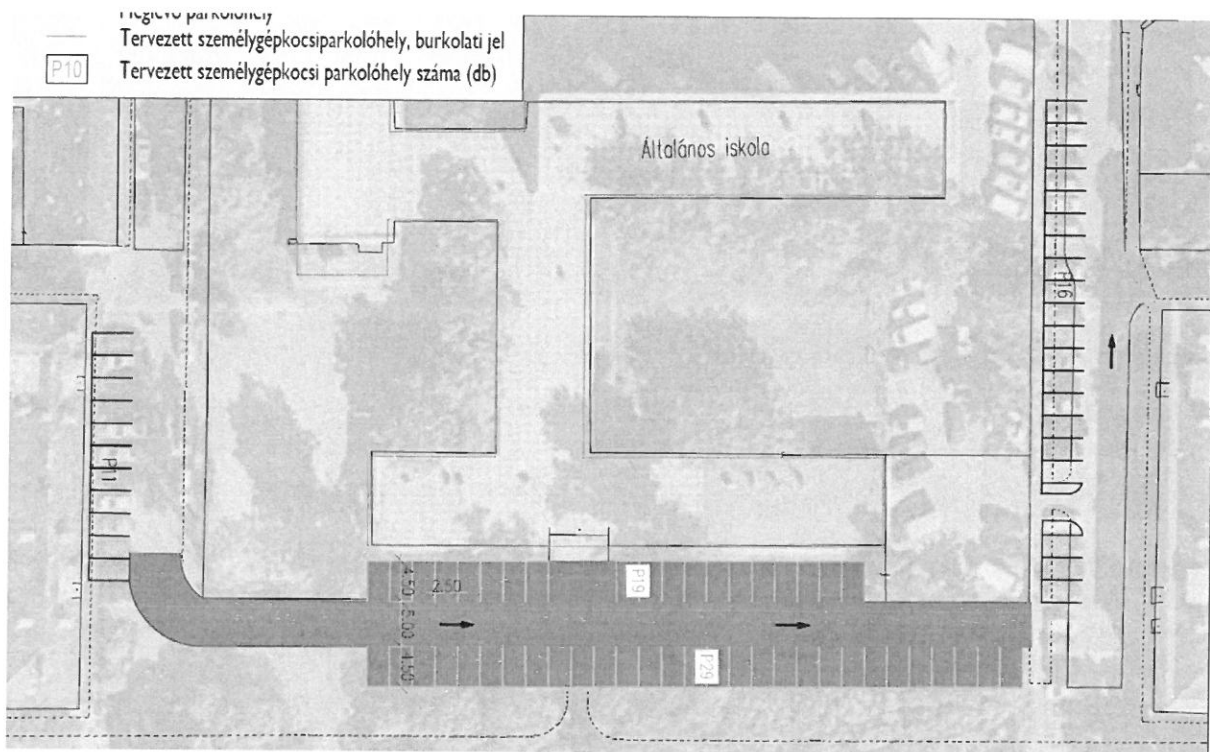
Ez a változat nevezhető 0. változatnak is, mert ez esetben az iskola újra működni fog. A jelenleg az iskola belső területein az utóbbi években kialakított közel 50 db parkolóhely megszűnik, így a jelenlegi parkolóhelykapacitás biztosítása érdekében a környéken szükség lesz pótolni a kieső parkolóhelyszámot, ez esetben szükséges a Tátra téri park felől kiépíteni az új parkolókat.

Az iskola újranyitása esetén kerülne kialakításra az iskola felőli járda megtartásával **(I/1)**, a park felőli oldalban két részben összesen 34 db merőleges parkoló kiépítésével. Az iskola bejárata és a parkba vezető sétány vonalában egy sebességcsökkentő küszöb létesítését javasoljuk. A forgalmi rendet az óra járásának megfelelően az iskola körül javasoljuk kialakítani:



(I./1 javaslat a Tátra tér park felőli oldalában kialakítandó parkolókra)

A másik lehetőség (I/2.) az iskola oldalában is bővíteni a parkolóhelyeket ez esetben összesen 48 db parkolóhely alakítható ki, hasonló forgalomcsökkentő beavatkozások és forgalmi irány bevezetésével, mint az előző verzióban:



(I/2 javaslat a Tátra tér park felőli oldalában kialakítandó parkolókra)

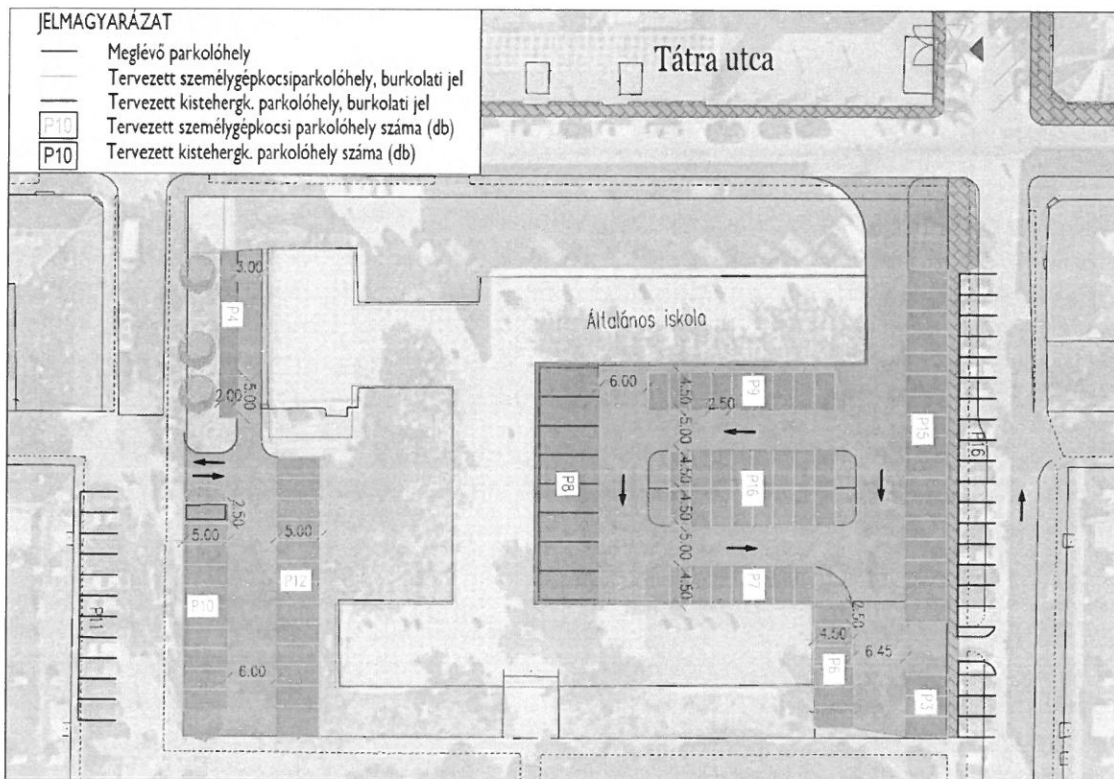
21



### III. változat: megszűnik az iskola funkció

Ez a változat is hasonló feltételek mellett korlátozza a piac oldalában található helyeken mind időben, mind súly alapján a várakozást. Cserébe az iskola belső parkolóját az áruszállító járművek és a piac dolgozói és árusai is igénybe vehetik a kapott jogosultság alapján.

Javaslatunk egyfajta hibrid megoldás, ez esetben áruszállító járművek 8 db és személygépkocsik 34 db (9+18+7) is egyaránt használhatnák a parkolót, de ez esetben is javasoljuk, hogy elsősorban a piac dolgozói és személygépkocsival érkező eladói vehessék igénybe a parkolót (kiadott engedély alapján)

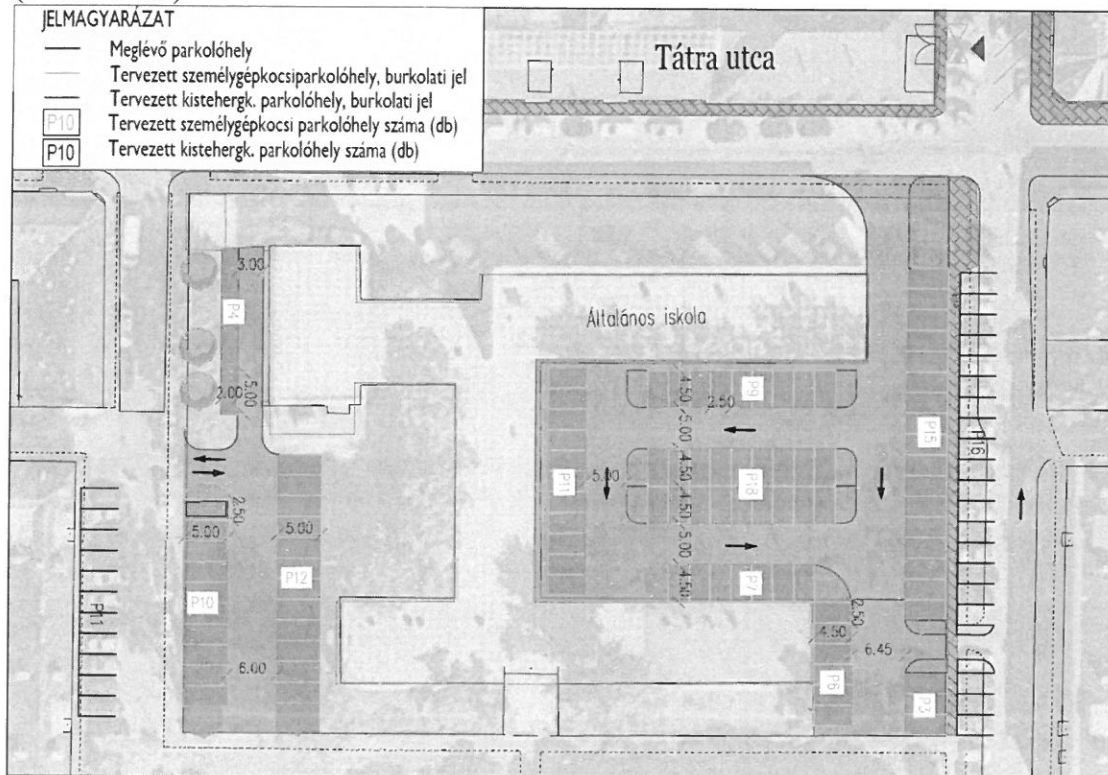


III. javaslat az iskola környékén kialakítandó parkolókra

#### IV. változat: megszűnik az iskola funkció

Ez a változat súly alapján nem korlátozza a járműveket, de maximum két órában igen, cserébe az iskola belső udvarán kialakított helyek szabadon használhatóak.

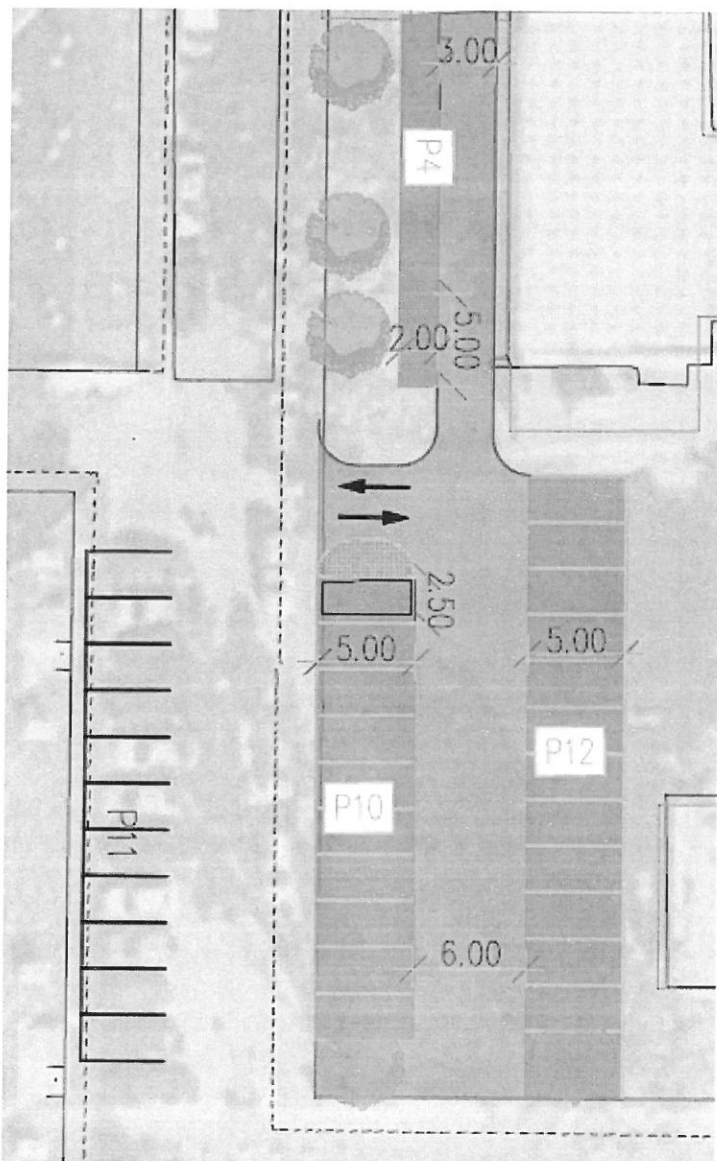
Javaslatunk szerint csak személygépkocsik részére alakítanánk ki parkolót összesen 45 db-ot (9+18+7+11)



IV. javaslat az iskola környékén kialakítandó parkolókra

## II – IV. változatok esetén kialakítható további parkolóhelyek:

Az iskola salakos udvarában ezen felül 26 db személygépkocsi részére lehet kialakítani új parkolót. Az udvar megközelítését a Táttra tér B/2 épület iskola felé eső parkolója felől javasoljuk kiépíteni egy kapu létesítésével, a kijárat pedig az iskola trafóháza mellett épülne ki és kötne rá a Táttra utcára (kötelező haladási iránnyal jobbra)



Javaslat a sportudvar területén kialakítandó parkolókra

## Összefoglaló vélemény

Budapest XX. Kerület Tátra tér és közvetlen környezetére vonatkozó környezetalakítási és forgalomtechnikai terv egyeztetése

A munka 2. részteljesítési anyagában megfogalmazott parkolási javaslatokat véleményeztük. Kollégánk által készített összegző térképen jelöltük a javasolt parkoló kialakítások helyét, valamint az alternatív változatokat is feltüntettük.

### 1. Piac parkolási problémája

A részletes és alapos vizsgálati anyagból egyértelműen kiderül, hogy a környék legnagyobb közlekedési problémája a településszerkezeti szempontból is rossz helyen beépített nyitott piac területe, mely alatt az eredetileg tervezett parkoló nem készült el.

A parkolószám bővítésére kijelölt parkolóhelyek közül városszerkezeti és üzemeltetési szempontból nem javasoljuk megvalósítani:

- -a Tárta tér északi oldalán a használaton kívüli iskolaépület mellett tervezett parkolókat, - melyek elválnák a teret és az épületet, valamint több fát is ki kellene kivágni megépítésükhöz,
- Az iskolaépület melletti keleti és nyugati oldalon, a telken belül. - A meglévő, ideiglenes parkolók is zavaróak az épületek mellett, de a belső udvarra benyúló parkolóterületek teljesen ellehetetlenítik az épület használatát, későbbiekben az értékesítését, továbbá a jogszabályokkal (országos és kerületi építési előírások) sem egyeztethetők össze.

Véleményünk szerint, ahogyan az anyag alapján is látható, nem lehet a parkolási problémákat új parkolók létrehozásával megoldani, még átmenetileg sem.

A helyzet megoldására egyéb alternatívákat kell figyelembe venni:

- meg kell kezdeni a területen a fizetett parkolórendszer bevezetését,
- át kell építeni a meglévő piac udvart, alatta parkolót kell kialakítani.

Távlatban érdemes lenne megfontolni a meglévő, védett piacépület felújítását, újragondolását. Véleményünk szerint az épület pincéje is hasznos elárúsító helyként kialakítható (lásd Fővám téri csarnok). Az átalakítás következtében az „új piac” csarnok területe csökkenthető, akár meg is szüntethető lenne, így a parkolási probléma megoldódna: parkolóként üzemelhetne, valamint faültetésre is lenne így lehetőség.

### 2. Tátra tér környéki lakóterületek parkolási problémái

A Kende Kanuth és a Jókai utca mellett meglévő murvás parkolók rendezését, valamint a házak mellett található párhuzamos parkolók felújítását feltétlenül fontosnak tartjuk. A Főépítész felhívja a figyelmet arra, hogy ez a felújítás csak tájépítész bevonásával történhet meg, melyhez környezeti vizsgálat és kertépítészeti terv szükséges. Ezek hiányában a jelenlegi területpazarló parkoló kialakulása várható. Átgondolt tervekkel elkerülhető a feleslegesen leburkolt, funkció nélküli felületek kialakulása és a zöldterület károsítása a szabálytalanul parkolók/közlekedők miatt. Összességében élhetőbb, zöldebb és könnyebben fenntartható közterület jönne létre.

Fontosnak tartjuk továbbá, hogy az utcák mellett javasolt parkolósávokat csak a meglévő fák megtartása és védelme mellett lehet megtervezni.


### 3. Forgalomcsillapítás és egyirányúsítás

t. l.

A gondos felmérésekre, vizsgálatokra épülő javaslat a jelenlegi állapotokon alapul. Egy nagyobb térséget átfogó, számított forgalom terhelés alapján lenne érdemes átgondolni a forgalmi irányokat.

A Tátra utca forgalmi irányának megváltoztatása, az utca egyirányúsítása (Kende Kanuth utca felől a Jókai irányába lenne egyirányú) a Szent Imre herceg utca és a Kende Kanuth utca közötti kis utcák (amik most jelentősen túlterheltek) forgalmát valószínűleg jelentősen csökkentené. Így a piac melletti, környékbeli parkolók „elhagyása” csak a Jókai Mór utca irányába történhetne, a Tátra utcán és a Szivacs utcán keresztül.

Budapest, 2021. 06. 03.



összeállította R. Takács Eszter főépítész