Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló
Alpolgármestere

Szám: 123-50/2018

Nyilvános ülésen tárgyalandó!

Napirend száma: …….

Képviselő-testület
2018. május 31-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: Budapest Főváros XIV. Kerület 32551, 32553 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése

I. Előzmények

Budapest Főváros XIV. Kerülete Zugló Kerületi Szabályozási Terve értelmében a 32551, 32553 hrsz.-ú (természetben a Cserei u. 11-13 számú és a Cserei u. 7. számú) 100% önkormányzati tulajdonú ingatlanok L2/1 jelű építési övezeti besorolású városias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterületek.



Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016 (III.04) rendelet 36 §-a szerint a 10.000.000 Ft forgalmi értéket meghaladó ingatlanvagyon értékesítése, hasznosítása kizárólag nyilvános versenytárgyalás (pályáztatás) útján az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére– a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának biztosításával történhet.

II. Vélemények

A Budapest, XIV. kerület Cserei u. 7. (Ilka u. 5-7.) szám alatti ingatlan 951 nm2, a Cserei u. 11-13. sz alatti ingatlan 1441 nm2 alapterületű. Az ingatlanok környezete újabb és régi, gyenge állapotú társasházakkal, lakóházakkal beépített. A két ingatlanon lévő romos lakóépületet és az elhanyagolt, füves területet ellepik a rágcsálók, ez közegészségügyi szempontból is aggályos. A lakóépületek felújítása műszaki-gazdaságossági szempontból megkérdőjelezhető. Több helyen beomlott, befalazott szerkezetű, jelenleg életveszélyes állapotú, az összes szakipar tekintetében felújításra szorul, ezért bontásra ajánlott. A bontási költségek az eddigi tapasztalatok alapján közel tíz millió forintos önkormányzati kiadást jelentenek épületenként Az elbontást követően az üres telek fejlesztése a legpiacképesebb alternatíva.

Ennek, az Önkormányzat részéről a jelenlegi piaci feltételeket figyelembe véve előnyös feltételekkel eladható területnek az értékesítése azt a célt szolgálja, hogy olyan lakókörnyezet kerüljön kialakításra, ahol az építési előírásoknak megfelelő, korszerű, energia-hatékony és minél alacsonyabb fenntartási költségű lakások épülhessenek. Javaslom, hogy az Önkormányzat a fenti ingatlanokat egyben értékesítse.

Az építési telkek piaca a fővárosban kifejezetten élénk volt az elmúlt időszakban az ingatlanpiaci elemzések alapján. A nevezett ingatlanok környékén ismét elindultak az ingatlanfejlesztések és megnövekedett a kereslet az üresen álló, vagy gyenge állapotú épületekkel beépített telkekre. A két ingatlan szomszédságában is elindult egy társasház-beruházás. A telek tulajdonosa vételi szándékkal fordult az Önkormányzathoz fent nevezett ingatlanok ügyében **(1. sz. melléklet).** Ajánlatában kifejti, hogy az ingatlanok megnehezítik és veszélyeztetik a kivitelezést, ill. állapotuk miatt az épülő lakások értékesítését is.

Az újonnan építendő korszerű lakások és más jellegű hasznosítható ingatlanok létesítésével fejlődik kerületünk és az ingatlan közvetlen környezetében további ingatlanfejlesztéseket indukál. Ez a városkép minőségének javításához és a fejlesztendő terület közvetlen környezetében található ingatlanok felértékelődéséhez is vezet.

Javaslom a 32551, 32553 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése céljából az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III. 4) rendelet 1. számú melléklete alapján pályázat kiírását. Minden pályázó lehetőséget kap az ajánlat benyújtására, majd az Önkormányzat fent idézett vagyonrendelete alapján a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére kerülnek értékesítésre az ingatlanok.

Javasolom, hogy a pályázati kiírásba kerüljön bele, hogy a pályázatok értékelése során előnyben részesíthető az pályázó, aki a vételárat természetben, lakások átadásával fizeti meg.

Lakás Osztály véleménye: a Cserei u. 11-13. sz. alatti ingatlan üres, értékesíthető. A Cserei u. 7. (Ilka u. 5-7.) szám alatti ingatlan egyik lakásában bérlő lakik, akinek a kihelyezése egy másik lakásba folyamatban van. A bérlő nyilatkozott, hogy a lakást elfogadja, a szerződéskötés vélhetően a Képviselő-testület üléséig megtörténik, arról az ülésen beszámolunk.

Jogi és Törvényességi Osztály véleménye: Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III. 4.) önkormányzati rendelet (Ör.) 16. § (1) bekezdése alapján a tulajdonosi joggyakorlást megelőzően az ingatlan értékesítése esetében az adott vagyonelem nettó értékét a 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.
Nyilvános versenytárgyalás útján kell eladni az ingatlant, ha a forgalmi értéke eléri a bruttó 10 M Ft-ot. (Ör. 36. § (1) bekezdés a) pont,). Az Ör. és a Versenyeztetési Szabályzat alapján a pályázati kiírásról 50 M Ft egyedi értékhatárig a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság, 50 M Ft egyedi értékhatártól a képviselő-testület dönt. A pályázati kiírás részletes tartalmi elemeit meghatározza a Versenyeztetési Szabályzat, amit a kiíró fogad el.

III. Bizottsági vélemények

Az előterjesztést a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság a 2018. május havi ülésén tárgyalja, a bizottság véleménye a Képviselő-testület ülésén ismertetésre kerül.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete
……./2018. (….) Öh. számú
határozata

Budapest Főváros XIV. Kerület 32551, 32553 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

1. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest XIV. kerület 32551, 32553 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni.

2. A Képviselő-testület felkéri a Zuglói Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon a pályázati felhívás és a pályázati kiírás kidolgozásáról, és felkéri, hogy a Képviselő-testület soron következő üléséig készítse elő javaslatát.

Határidők: Képviselő-testület soron következő ülése
Felelős: Karácsony Gergely polgármester (Baracskai Gábor vezérigazgató)

A **határozathozatal** Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 47. § (1) – (2) bekezdés alapján **egyszerű szótöbbséget** igényel.

Budapest, 2018. május

Hajdu Flórián
alpolgármester

Melléklet:
1. számú melléklet: vételi ajánlat