

Napirend száma:

a Képviselő-testület

2018. augusztus 30-i rendkívüli ülésére

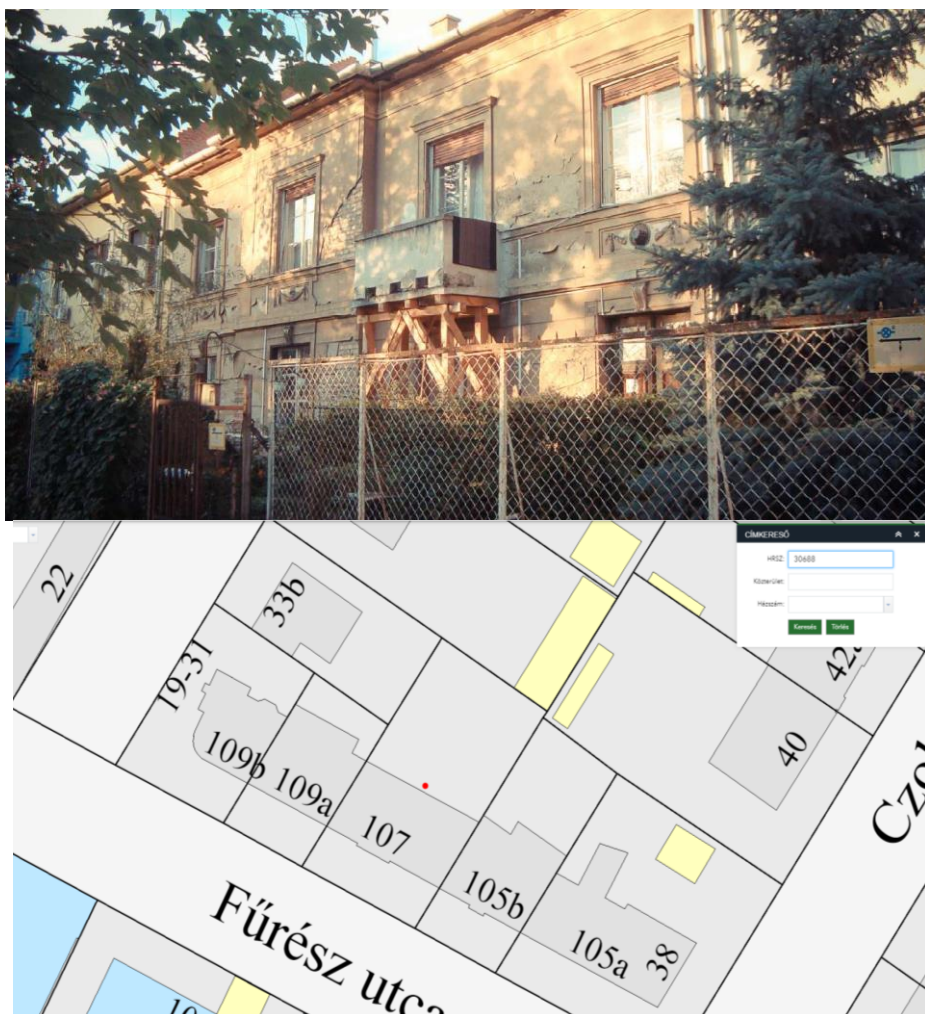
**Tárgy: Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítése
(Budapest XIV. kerület, Fűrész u. 107. (30.688. hrsz.))**

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

A Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete **890/2013. (XI.21.)** számú határozatával a Budapest XIV. kerület, Fűrész utca 107. szám alatti 30688. helyrajzi szám alatt nyilvántartott 497 m² területű kivett, lakóház udvar megnevezésű, összesen 215 m² területű 5 db lakást tartalmazó ingatlan szanálásáról döntött. **(1. sz. melléklet)**

A döntést **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete** Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány helyzetéről, a lakásgazdálkodásról szóló 528/2016. (IX. 15.) Öh. számú határozat végrehajtására vonatkozó Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában lévő lakásállomány helyzete, a lakásgazdálkodás című **243/2017. (V. 25.) Öh. számú határozatának 1. pontjában megerősítette. (2.sz. melléklet)**



A Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala építésügyi hatáskörében eljárva a BP-5D/001/01098-7/2015. szám alatt az ingatlanon lévő 1 db 5 lakást tartalmazó, zárt sorú épület bontására vonatkozóan bontási engedélyt adott, mely 2015. október 21-én emelkedett jogerőre **(3. sz. melléklet)**

A bontási engedély a jogerőre emelkedéstől számított egy évig érvényes. **Miután a bontási munkálatok megkezdésére nem került sor, ezért a 243/2017. (V.25.) Ör. számú határozat értelmében a bontási engedélyezési eljárást ismételten kezdeményezni kell.**

Az ingatlan bérlőktől való kiürítése csereingatlanok biztosítása mellett 2017. évben megtörtént.

Tárgyi ingatlanra, a jelenleg rajta álló épület elbontását követően új társasház építése céljára vételi kérelmet nyújtott be az Exterior Studio Kft., valamint ATTOLJÓ Kft is. **(4-5. számú melléklet)** Az Exterior Kft képviselője, a benyújtott kérelem mellékleteként Beruházási szándéknyilatkozatot is csatolt.

A telek övezeti besorolása: L3/3. Zárt sorú beépítési övezet. (6-7. sz. melléklet)

A telek övezeti besorolása



L3/3: Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

(1) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 120 m²-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

4. sz. táblázat*2

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L3/1	801/1200	K	30	- / 12,5	55	40	1,2
L3/2	801/1200	K	30	- / 10,5	55	40	1,1
L3/3	400/800	K	30	- / 7,5	55	40	1,0
L3/4	801/1200	K	25	- / 6,0	55	35	0,8
L3/5	400/800	K	30	- / 6,0	55	40	0,7
L3/6	400/800	K	30	- / 4,5	55	40	0,6
L3/S	K	K	30	K	55	40	0,8
L3/O	1500 / -	K	40	- / 12,5	40	40	1,5
L3/7	K	K	30	- / 9,0	55	40	1,2

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Fentiek alapján az ingatlanon legfeljebb 4 lakásos társasház építésére van lehetőség.

A Zuglói Zrt., a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III.04.) számú rendelet (továbbiakban: Ör.) 16. § (1) és 17. § (1) bekezdése alapján a vagyontárgy forgalmi (piaci) értékének meghatározásához elkészítette az ingatlan 2 db forgalmi értékbecslését, melyek az alábbi értékeket mutatják:

1. számú értékbecslés: **46.600.000,- Ft + ÁFA (8. sz. melléklet)**

2. számú értékbecslés: **47.700.000,- Ft + ÁFA (9. sz. melléklet)**

A bontási engedély műszaki tervdokumentációjához csatolt bontási költségvetés összege **2017.10.31-én** felülvizsgálatra került, mely alapján az **épület bontási költsége 25.212.648,- Ft + ÁFA (10. sz. melléklet)**

II. Vélemény

Tárgyi ingatlanon álló épület jelentősen gyenge műszaki és esztétikai állapotú, használaton kívüli, lakatlan, az egész ingatlan veszélyessége miatt lezárt. A Tisztelt Képviselő-testület már 2013. évben szanálásra jelölte az épületet, mely jogerős bontási engedéllyel is rendelkezett. A munkálatok megkezdésére azonban az engedély jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül (2016. október 21-ig) a teljes kiürítés hiányában nem került sor.

A 2013. évi képviselő-testületi döntés szerint a tervezői becsült bontási költségvetés összege 11.835.052,- Ft + ÁFA volt, mely összeg felülvizsgálata szerint 2017. évben 25.212.648,- Ft + ÁFA összegre emelkedett.

A 10-11. szám alatt csatolt szakértői véleményekben az ingatlan piaci értékének megállapításakor az épület műszaki állapotára hivatkozva a bontandó épületet vették figyelembe, így a meghatározott piaci forgalmi értékek a telek piaci forgalmi értékét tükrözik.

Fentiek figyelembe vételével a bontási költség felülvizsgált összegét és a maximálisan létesíthető 4 lakásos társasház építési költségeit összevetve, **az ingatlan bontási kötelezettségvállalás melletti, pályázat útján történt értékesítése során a minimálisan ajánlható 47.700.000,- Ft + ÁFA vételár egyszeri, nagyobb összegű, jóval rövidebb távon realizálható bevételt jelentene az önkormányzat számára**, mint a jelenlegi épület bontása után felépített társasház bérbeadásából és/vagy értékesítéséből származó bevétel.

Az esetleges értékesítés során az adásvételi szerződést a jogerős bontási engedély vevő általi beszerzésének, majd a befejezett bontási munkálatok igazolásának időpontjához kötött utolsó vételárrészlet kiegyenlítés feltételéhez kötött tulajdonjog fenntartással célszerű megkötni.

Jogi szabályozási környezet:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről szóló 37/2004. (VI.23.) rendelet 2. § (4) bekezdése szerint:

„Üres telkek, üres lakások, üres helyiségek és a bérlők által lakott házas ingatlanok értékesítésének, valamint helyiség jelen rendelet 8.§ (5) bekezdés szerinti értékesítésének előkészítésére, a tulajdonosi döntés meghozatalára és a döntés végrehajtásának lebonyolítására a mindenkor hatályos vagyronról szóló helyi rendelet szabályai vonatkoznak.”

Ör. 36. §. (1/a) Eltérő rendelkezés hiányában **kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére a (8) bekezdés kivételével – a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának biztosításával – kell eladni az ingatlant, ha **a forgalmi értéke eléri az bruttó 10 millió forintot.**

Ör. 36. §. (14) A versenyeztetés módjáról, formájáról - a vagyontárgy értékéhez igazodóan – a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv dönt. A versenyeztetés részletes eljárási rendjét a rendelet 1. mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat határozza meg.

Az Ör. 40. § (4/b) bekezdésében foglaltak szerint forgalomképes ingatlan elidegenítéséről, 50 millió Ft egyedi értékhatár felett **a Képviselő-testület dönt.**

Jogi és Törvényességi Osztály véleménye: Az előterjesztésben közölt adatok, egyéb információk alapján az előterjesztéshez jogi észrevételt nem tesz.

Lakás Osztály véleménye: észrevételt nem tett

Főépítész véleménye: Az előterjesztéssel kapcsolatban településképi és településrendezési szempontból észrevételt nem tesz.

Főmérnökség véleménye: észrevételt nem tesz.

Gazdasági Osztály véleménye: észrevételt nem tett

III. Bizottsági vélemények

Az előterjesztést a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság tárgyalja. A Bizottság véleményét az Elnök az ülésen ismertetni fogja.

IV. Határozati javaslat

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testület

...../2018. (VIII.30.) Öh. számú határozata

Határozati javaslat

Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítése (Budapest XIV. kerület, Fűrész u. 107. (30.688. hrsz.))

1. A Képviselő-Testület úgy dönt, hogy a Budapest XIV. kerület, Fűrész u. 107. szám alatti (30.688.hrsz) 497 m² területű kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlanát bontási kötelezettségvállalás kikötésével nyilvános pályázat útján, a minimálisan ajánlható 47.700.000,- Ft + ÁFA vételáron értékesíteni kívánja azzal, hogy az adásvétel tulajdonjog fenntartással történik. A tulajdonjog átruházására a jogerős bontási engedély beszerzését követő bontási munkálatok befejezésének bejelentési határidejéhez kötött utolsó vételárrészlet kiegyenlítését követően kerülhet sor.

2. A Képviselő-testület felkéri a Zuglói Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon a pályázati felhívás kiírásáról és lebonyolításáról, majd a pályázatok értékelésére és elbírálására vonatkozó előterjesztést a Képviselő-testület bontást követő soron következő ülésre készítse elő.
3. A Képviselő-testület a pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontására a Versenyeztetési Szabályzat szerint Szőlősi Zsolt Zuglói Zrt. Ingatlangazdálkodási Osztályvezetőt, Bihary Zoltán Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság elnökét és a Polgármesteri Hivatal Jogi és Törvényességi Osztály által kijelölt 2 fő munkatársát jelöli ki.

Határidő: Pályázati felhívás és hirdetmény közzététele: 2018. szeptember 7.

Pályázatok beérkezése: 2018. október 8.

Pályázatok értékelése elbírálása: Bontást követő soron következő ülés

Felelős: Karácsony Gergely polgármester (Baracska Gábor vezérigazgató)

Budapest, 2018. augusztus 24.

Hajdu Flórián
alpolgármester

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

A törvény 46. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület **ülése nyilvános**. Ugyanezen paragrafus (2) bekezdése c) pontja alapján a képviselő-testület **zárt ülést rendelhet el** a vagyonával való rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat feltételeinek meghatározásakor, a pályázat tárgyalásakor illetve ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti érdekét sértené.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: **890/2013. (XI.21.) KT határozat**
2. sz. melléklet: **243/2017. (V. 25.) Öh. és 2. sz. melléklete**
3. sz. melléklet: BFKH V. ker. BP-5D/001/01098-7/2015. bontási engedély
4. sz. melléklet: Exterior Stúdió Kft. kérelem, Beruházási szándéknyilatkozat
5. sz. melléklet: Attoljó Kft kérelem
6. sz. melléklet: Térképmásolat
7. sz. melléklet: Tulajdoni lap
8. sz. melléklet: City Form FÉ
9. sz. melléklet: ANZSÓ FÉ
10. sz. melléklet: 2017. évi bontási költségbecslés
11. sz. melléklet: Pályázati anyag_tervezet

Készítette: Szőlősi Zsolt

ingatlangazdálkodási osztályvezető

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2018. augusztus 30-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

5./ Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítése (Budapest XIV. kerület, Fűrés u. 107. (30.688. hrsz.))

Előterjesztő: Hajdu Flórián alpolgármester

Előterjesztés sorszáma: 123-2061/2018

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 273/2018. (VIII.30.) Öh. számú határozata

Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítése (Budapest XIV. kerület, Fűrés u. 107. (30.688. hrsz.))

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XIV. kerület, Fűrés u. 107. szám alatti (30.688.hrsz) 497 m² területű kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlanát bontási kötelezettségvállalás kikötésével nyilvános pályázat útján, a minimálisan ajánlható 47.700.000,- Ft + ÁFA vételáron értékesíteni kívánja azzal, hogy az adásvétel tulajdonjog fenntartással történik. A tulajdonjog átruházására a jogerős bontási engedély beszerzését követő bontási munkálatok befejezésének bejelentési határidejéhez kötött utolsó vételárrészlet kiegyenlítését követően kerülhet sor.
2. A Képviselő-testület felkéri a Zuglói Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon a pályázati felhívás kiírásáról és lebonyolításáról, majd a pályázatok értékelésére és elbírálására vonatkozó előterjesztést a Képviselő-testület bontást követő soron következő ülésre készítse elő.
3. A Képviselő-testület a pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontására a Versenyeztetési Szabályzat szerint Szőlősi Zsolt Zuglói Zrt. Ingatlan gazdálkodási Osztályvezetőt, Bihary Zoltán Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság elnökét és a Polgármesteri Hivatal Jogi és Törvényességi Osztály által kijelölt 2 fő munkatársát jelöli ki.

Határidő: Pályázati felhívás és hirdetmény közzététele: 2018. szeptember 7.

Pályázatok beérkezése: 2018. október 8.

Pályázatok értékelése elbírálása: Bontást követő soron következő ülés

Felelős: Karácsony Gergely polgármester (Baracska Gábor vezérigazgató)

Karácsony Gergely s.k.
Polgármester

Makranczi László s.k.
Jegyző