

Szám: 123-2060/2018

Nyilvános ülésen tárgyalandó!

Napirend száma:.....

**Képviselő-testület
2018. augusztus 30-ai rendkívüli ülésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy:

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

I. Előzmények:

AZ ELŐZETES DÖNTÉS

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete a 188/2018. (V.31.) Öh. számú határozatával az alábbi döntéseket hozta:

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.

A Zuglói Zrt. a fentiek alapján előkészítette a nyilvános pályázatot, melynek kiírásáról, az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III. 04.) sz. rendelet (továbbiakban: Vagyontörvény) 40. § (4) bekezdés b) pontja alapján a Képviselő-testület dönt.

(5. és 6. számú mellékletek – előterjesztés és határozat)

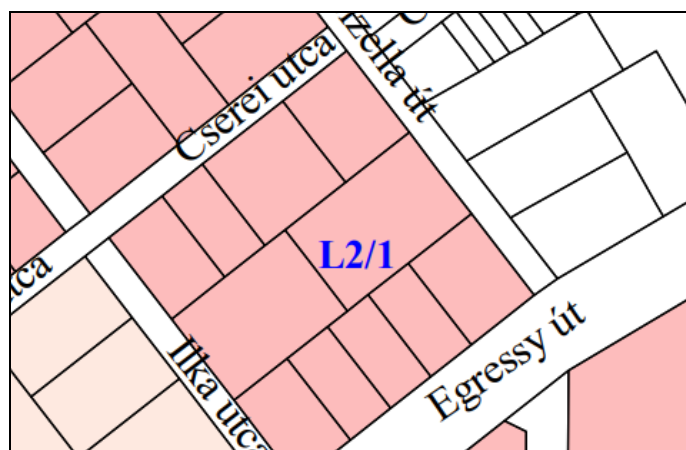
AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA

Budapest Főváros XIV. Kerület 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 zártosított beépítésű lakóterületek.

Az ingatlanok környezete újabb és régi, gyenge állapotú társasházakkal, lakóházakkal beépített. A két ingatlanon lévő lakóépületek állapota romos.

Cím	Megnevezés	Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Egyéb információk
Budapest XIV. kerület, Cserei utca 11-13.	kivett lakóház, udvar	32551	1441	Az ingatlan per- és igénymentes. Bejegyzett vezetékjog 15 m ² területre. Övezeti elhelyezkedés, besorolás: belterületi L2/1.
Budapest XIV. kerület, Cserei utca 7.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	32553	951	Az ingatlan per- és igénymentes. Bejegyzett vezetékjog 30 m ² területre. Övezeti elhelyezkedés, besorolás: belterületi L2/1.

(1. számú melléklet – tulajdoni lapok és térképmásolat)



Szabályozási terv részlete

Mindkét ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat már kért bontási engedélyt, melyek közül a Cserei utca 11-13-ra vonatkozó 2017-ben lejárt, tehát új engedély beszerzése szükséges.

A Cserei utca 7-re vonatkozó engedély kérelmet a Kormányhivatal elutasította, mert indoklása szerint az engedélyhez az építésügyi hatóság engedélye nem szükséges.

A bontások ügyében született határozatok száma és kelte:

Cím	Engedély száma	Kelte
Budapest XIV. kerület, Cserei utca 7.	BP-5D/001/00378-7/2015	2015.04.24.
Budapest XIV. kerület, Cserei utca 11-13.	BP-05/07/00101-15/2016	2016.04.08.

(7. és 8. számú mellékletek – bontási határozat és engedély)

A Zuglói Zrt. a Vagyonrendelet 16. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 17. § (1) bekezdése alapján elkészítette az ingatlanok forgalmi értébecslését, melyek a telkek bontási költséggel csökkentett forgalmi értékét becsülték meg.

Értékbecslő	Cserei utca 11-13.	Cserei utca 7.
CITY-FORM 2000 Kft.	177.000.000,- Ft	115.600.000,- Ft
ANZSÓ 2001 Kft.	175.200.000,- Ft	113.600.000,- Ft

(9-12. számú mellékletek – értékbecslések)



Cserei utca 11-13.



Cserei utca 11-13. belső udvara



Cserei utca 7.

II. Vélemények

JOGI SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

Hatáskör

Vagyrendelet

40.§

(4) **Forgalomképes ingatlan** megszerzéséről, **elidegenítéséről**, megterheléséről, gazdasági társaságba való beviteléről - ha az nem új társaság alapítása

a) *50 millió Ft* egyedi értékhatárig a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság és

b) *50 millió Ft* egyedi értékhatártól a Képviselő-testület dönt.

Forgalmi érték megállapítása

Vagyrendelet

16. §

(1) A tulajdonosi joggyakorlást megelőzően

a) **ingatlan értékesítése**, bármilyen jogcímen történő hasznosításba adása, tulajdonjogának megszerzése vagy bérbe vétele **esetében** és

b) 500 ezer forintot meghaladó értékű ingó vagyon értékesítése, bármilyen jogcímen történő hasznosításba adása, tulajdonjogának megszerzése vagy bérbe vétele esetében

az adott vagyonelem nettó értékét a **6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján** kell meghatározni.

17. §

(1) Amennyiben e rendelet forgalmi értékbecslés készítését írja elő a vagyonelemek értékének meghatározásához, azokban az esetekben - a (2) bekezdés kivételével - **2 forgalmi értékbecslés szükséges.**

Eljárásrend

A Vagyrendelet 1. számú melléklete (Versenyeztetési Szabályzat) Második rész, II. Fejezetének 7.1 pontja alapján a pályázat **nyilvános** vagy zártkörű lehet. Mindkét pályázat módjai: licites, **értékeléses**, árveréses, minimál ártól felfelé eltérő licites vagy értékeléses.

A Képviselő-testülete a 188/2018. (V.31.) Öh. számú határozatával meghatározta az eljárási rendet:

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

Mivel a Képviselő-testület nem határozata meg a pályázat módját, ezért az értékelési szempontok összetettsége miatt a Zuglói Zrt. az értékeléses módot javasolja.

Előkészítői és társszervezeti vélemények

A Zuglói Zrt. véleménye:

Az ügyet indító 2018. május 31-ei előterjesztésben megfogalmazott javaslatot a Zuglói Zrt. figyelembe vette a pályázat összeállítása során:

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

A bontandó állapotú lakóépületekért kapható ellenszolgáltatás alkalmas lehet a lakásállomány közvetlen (csere) vagy közvetett növelésére (vétel).

Jogi és Törvényességi Osztály véleménye: az egyeztetés megtörtént, a végleges anyagra még észrevételt nem tett.

Lakás Osztály véleménye: A rendelkezésre álló lakásállományban jelenleg 347 db összkomfortos lakás található, amely az állomány körülbelül 14 %-át teszi ki. Szükséges a szám növelése és az állomány megújítása, amelyre a jelen pályázat lehetőséget nyújt.

Főépítész véleménye: Az ingatlan értékesítése a helyi építési előírásokba nem ütközik.

Főmérnökség véleménye: Észrevételt nem tett

Gazdasági Osztály véleménye: a véleményezés alapján a számlaszám javítása megtörtént, a végleges anyagra még észrevételt nem tett.

III. Bizottsági vélemények

Az előterjesztést a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság tárgyalja, véleményét a Bizottsági elnök a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

IV. Döntési javaslat

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

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

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete - az előterjesztés 14. számú mellékletben meghatározott pályázati feltételek alapján - értékesíteni kívánja az önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XIV. kerület, 32551 és 32553 hrsz.-ú ingatlanokat.

1. Az ingatlan értékesítésére az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016.(III. 04.) számú rendeletben foglaltaknak megfelelően nyilvános pályáztatás keretében kerül sor.

A Képviselő-testülete a pályázati felhívást - az előterjesztés 13. számú mellékletében megfogalmazott tartalommal, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően - közzé teszi.

2. A Képviselő-testület pályázatok bontására és értékelésére bizottságokat hoz létre, amelynek tagjai:

A bontó bizottság tagjai:

- az ingatlanokkal foglalkozó belső szervezeti egység vezetője
- a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság elnöke
- a Polgármesteri Hivatal vezetője által kijelölt 2 főmunkatárs

Az értékelő bizottság tagjai:

Hajdu Flórián
Felkai Tamás
Dr. Varga Péter
Tildy Balázs

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))

A határozathozatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 47.§ (1)-(2) bekezdései alapján egyszerű többséget igényel.

Budapest, 2018. augusztus 24.

Hajdu Flórián
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet - tulajdoni lapok és térképmásolat
2. számú melléklet - Vagyonrendelet 1. sz. melléklete
3. számú melléklet - titoktartási nyilatkozat
4. számú melléklet - titoktartási nyilatkozat magánszemélynek
5. számú melléklet - 123-441 számú 2018.05.31-ei előterjesztés
6. számú melléklet - 188/2018. (V.31.) Öh. számú határozat
7. számú melléklet - bontási határozat Cserei utca 7.
8. számú melléklet - bontási engedély Cserei utca 11-13.
9. számú melléklet - értékbecslési szakvélemény (CITY-FORM 2000 Kft.)
10. számú melléklet - értékbecslési szakvélemény (CITY-FORM 2000 Kft.)
11. számú melléklet - értékbecslési szakvélemény (ANZSÓ 2001. Kft.)
12. számú melléklet - értékbecslési szakvélemény (ANZSÓ 2001. Kft.)
13. számú melléklet – Pályázati Felhívás
14. számú melléklet – Részletes Pályázati Tájékoztató

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

K I V O N A T

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

4./ Budapest Főváros XIV. Kerület 32551, 32553 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése

Előterjesztő: Hajdu Flórián alpolgármester

Előterjesztés sorszáma: 123-2060/2018

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 272/2018. (VIII.30.) Öh. számú határozata

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

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete - az előterjesztés 14. számú mellékletben meghatározott pályázati feltételek alapján - értékesíteni kívánja az önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XIV. kerület, 32551 és 32553 hrsz.-ú ingatlanokat.

1. Az ingatlan értékesítésére az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016.(III. 04.) számú rendeletben foglaltaknak megfelelően nyilvános pályáztatás keretében kerül sor.

A Képviselő-testülete a pályázati felhívást - az előterjesztés 13. számú mellékletében megfogalmazott tartalommal, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően - közzé teszi.

2. A Képviselő-testület pályázatok bontására és értékelésére bizottságokat hoz létre, amelynek tagjai:

A bontó bizottság tagjai:

- az ingatlanokkal foglalkozó belső szervezeti egység vezetője
- a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság elnöke
- a Polgármesteri Hivatal vezetője által kijelölt 2 főmunkatárs

Az értékelő bizottság tagjai:

Hajdu Flórián
Felkai Tamás
Bihary Zoltán
Tildy Balázs

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