



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat Szent László utcai ingatlanok tulajdonviszonyának rendezésére

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző, osztályvezető Vagyongazdálkodási Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Városüzemeltetési Osztály
<u>Az előterjesztést megtárgyalja:</u>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2018. október 9.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Soroksári Önkormányzat) és Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) $\frac{1}{4}$ -ed – $\frac{3}{4}$ -ed arányú, osztatlan közös tulajdonát képezik a Budapest XXIII. 195325/1, 195325/7, 195325/9, 195325/11, 195325/13, 195325/15, 195325/17, 195325/19, 195325/21, 195325/23, 195325/25, 195325/28, 195325/29, 195325/32, 195325/34, 195325/37, 195325/39, 195325/41 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XXIII., Szentlőrinci ltp. – Szent László utcában található ingatlanok.

A T. Képviselő-testület által 95/2018 (III.13.) határozattal elfogadott Vagyongazdálkodási Koncepció (vagyongazdálkodási terv) egyik kiemelkedő jelentőségű célkitűzése a Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban (illetve egyéb jogcímen közös hasznosítás alatt álló) ingatlanok végleges jogi rendezése. Ennek keretében a Képviselő-testület döntése alapján – a Fővárosi Önkormányzat nevében eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelési Központ Zrt., mint megbízott által lefolytatott nyilvános pályázaton – értékesítésre kerültek a Budapest XXIII. kerület 195271/149 – 195271/155 hrsz.-ú (természetben: Bp. XXIII. Eperföld u. 1-13. sz.) ingatlanok $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányadai, beruházási megállapodás került aláírásra a Pistahegyi köz 1. szám alatti óvoda ingatlanára vonatkozóan, emellett folyamatban van továbbá a Hrivnák Pál utca és Dinnyehegyi köz által határolt terület megosztására vonatkozó telekalakítási és csereszerződés aláírása, illetőleg a Soroksár Újtelepen található „Drakula ház” hasznosítási jogcímének felülvizsgálata.

A közös tulajdonú ingatlanvagyonnal kapcsolatos rendezés következő állomásaként elkészült a Budapest XXIII. 195325/1, 195325/7, 195325/9, 195325/11, 195325/13, 195325/15, 195325/17, 195325/19, 195325/21, 195325/23, 195325/25, 195325/28, 195325/29, 195325/32, 195325/34, 195325/37, 195325/39, 195325/41 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó értékbecslés, amely az alábbi releváns megállapításokat teszi:

A BFKV Zrt. által megbízott EURO-IMMO Expert Kft. ingatlanértékelési szakértői véleményében 3 különböző értékelési módszert alkalmazva (1. piaci összehasonlító módszer, 2. lakásfejlesztési célú hozamszámítás, 3. építési telekként történő értékesítési hozamszámítás), azokat 60% - 20% - 20% arányban figyelembe véve állapította meg az ingatlanok aktuális piaci értékét.

Az ingatlanok piaci összértéke az 1. módszer alkalmazásával: 1.454.106.802,- Ft.
Az ingatlanok piaci összértéke az 2. módszer alkalmazásával: 1.426.000.000,- Ft.
Az ingatlanok piaci összértéke az 3. módszer alkalmazásával: 1.302.000.000,- Ft.
Az ingatlanok súlyozott piaci összértéke: 1.418.000.000,- Ft.

azaz egymilliárd-négy százötvennyolcmillió forint

(ebből a Soroksári Önkormányzat tulajdoni hányadának megfeleltethető érték:

354.500.000,- Ft. azaz háromszázötvennégy millió-ötszáz ezer forint)

Az ingatlanok súlyozott piaci értékének bontása helyrajzi számok szerint:

Hrsz.	Terület (m ²)	Építési övezet	Súlyozott érték (Ft.)
195325/1	14997	Lk-2-XXIII-4/1	178.485.064
195325/5	2417	Köt-XXIII-1	13.373.057
195325/7	8556	Lk-2-XXIII-3/2	61.228.636
	2042	Zkp-XXIII-5	

195325/9	4205	Lk-2-XXIII-4/1	67.708.377
195325/11	11985	Lk-2-XXIII-4/1	134.247.618
195325/13	4060 1960	Lk-2-XXIII-4/1 Zkp-XXIII-5	83.119.175
195325/15	6282	Lk-2-XXIII-2/1	59.371.807
195325/17	5283	Lk-2-XXIII-2/1	55.477.954
195325/19	6957	Lk-2-XXIII-2/1	69.404.149
195325/21	4611 5716	Lk-2-XXIII-3/2 Zkp-XXIII-4	88.037.561
195325/23	9102	Lk-2-XXIII-2/1	90.803.013
195325/25	5677	Lk-2-XXIII-2/1	59.615.435
195325/28	6857	Lk-2-XXIII-2/1	75.607.221
195325/29	5761	Lk-2-XXIII-2/1	63.522.415
195325/32	3907	Lk-2-XXIII-2/1	45.131.100
195325/34	3897	Lk-2-XXIII-2/1	45.015.587
195325/37	8203	Lk-2-XXIII-2/1	86.141.521
195325/39	5629	Lk-2-XXIII-2/1	67.978.083
195325/41	6383	Lk-2-XXIII-2/1	73.732.228
	134487		1.418.000.000

A BFVK Zrt. 2018. szeptember 27. napján küldte meg a Megbízási szerződés tervezetét a Hivatal Vagyonkezelési Osztálya részére. A Megbízási szerződés hasonló tartalommal rendelkezik, mint amit a T. Testület jóváhagyott az Eperföld utcai ingatlanok értékesítése során. A szerződés releváns rendelkezései:

- A Soroksári Önkormányzat, mint megbízó megbízza a BFVK Zrt.-t, mint megbízottat a tárgyi ingatlanok értékesítésével összefüggő nyilvános kétfordulós pályázat lebonyolítására
- Pályázati dokumentációt és az annak mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetét Megbízott készíti el és azt Megbízóval előzetesen egyezteti
- Megbízó az Ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat lebonyolítására Megbízottnak kizárólagosságot biztosít jelen szerződés hatályossági ideje alatt. Megbízott a pályázat lebonyolítása során Ajánlatkérőként köteles Megbízó által jóváhagyott pályázati dokumentációban rögzített eljárási rendet betartani.
- Megbízott a nyilvános értékesítési pályázat során az Ingatlanokat nyilvánosan meghirdeti a www.bfvk.hu oldalon, a www.soroksar.hu oldalon, a www.ingatlan.com portálon, valamint a www.ingatlanbazar.hu címen.
- Megbízott az 1. pontban meghatározott pályázati eljárás szabályszerű lefolytatását igazoló bontóbizottság jelenlétében folytatja le a pályázati ajánlatok bontását. Megbízó és Megbízott a bontóbizottság tagjainak jelöli Megbízott Gazdasági Igazgatóságának képviselőjét, Jogi Igazgatóságának képviselőjét, Ingatlanhasznosítási Igazgatóságának képviselőjét, továbbá Megbízó képviselőjét. Az ajánlatok bontása közjegyző jelenlétében történik. A pályázat bontását követően Megbízott 8 munkanapon belül tájékoztatja a Megbízót a bontás eredményéről.
- Megbízott az Ingatlanokat az alábbi, a vonatkozó értékbecslés szerinti induló áron hirdeti meg:
 - a. 195325/1 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 178.485.064 Ft.
 - b. 195325/7 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 61.228.636 Ft.
 - c. 195325/9 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 67.708.377 Ft.
 - d. 195325/11 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 134.247.618 Ft.

- e. 195325/13 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 83.119.175 Ft.
- f. 195325/15 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 59.371.807 Ft.
- g. 195325/17 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 55.477.954 Ft.
- h. 195325/19 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 69.404.149 Ft.
- i. 195325/21 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 88.037.561 Ft.
- j. 195325/23 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 90.803.013 Ft.
- k. 195325/25 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 59.615.435 Ft.
- l. 195325/28 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 75.607.221 Ft.
- m. 195325/29 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 63.522.415 Ft.
- n. 195325/32 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 45.131.100 Ft.
- o. 195325/34 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 45.015.587 Ft.
- p. 195325/37 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 86.141.521 Ft.
- q. 195325/39 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 67.978.083 Ft.
- r. 195325/41 hrsz.-ú ingatlan induló ára: 73.732.228 Ft.

(minden érték bruttó értéket jelent)

- Megbízott a pályázati eljárás eredményének Megbízó képviselő-testülete részéről történő megtárgyalásához szükséges előterjesztéséhez rendelkezésére bocsátja az Ingatlanok együttes értékesítésére vonatkozó véglegesített adásvételi szerződést, majd Megbízó és Budapest Főváros Önkormányzatának illetékes döntéshozó szervének vevőt kijelölő döntését követően, az elővásárlási jogról való nyilatkozatok beérkezését követő 10 munkanapon belül bonyolítja le az adásvételi szerződés aláíratását.
- Megbízott megbízási díja az 1. pont szerinti Ingatlanok pályázati eljárásban kialakult végleges nettó vételárának 1 %-a + áfa.
- Az Ingatlan vételárának Vevő által történő megfizetését követően az Ingatlan birtokbaadását a Megbízó és Megbízott együttesen látják el.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseivel összhangban, az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) rendelet 21.§ (3) bekezdése alapján a Testület egyedi döntéssel eltekinthet a saját versenyeztetési szabályzatának alkalmazása alól és a tulajdoni hányadának értékesítésére a Fővárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályainak alkalmazásáról dönthet.

Kérjük a Tisztelt Testületet az ingatlanok értékesítésére vonatkozó megbízásról szóló döntés meghozatalára, egyúttal javasoljuk, hogy elfogadó határozat esetén annak felfüggesztő feltételül a végleges pályázati dokumentáció jóváhagyásáról szóló döntés meghozatalát szabja.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2018. (X.09.) határozata a Budapest XXIII. ker. Szent László utcai ingatlanok tulajdonviszonyának rendezéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- I. a Budapest XXIII. kerület 195325/1, 195325/7, 195325/9, 195325/11, 195325/13, 195325/15, 195325/17, 195325/19, 195325/21, 195325/23, 195325/25, 195325/28, 195325/29, 195325/32, 195325/34, 195325/37, 195325/39, 195325/41 hrsz.-ú ingatlanok (természetben: Bp. XXIII. Szent László utcában található) ¼-ed arányú tulajdoni hányadának értékesítésére megbízza Budapest Főváros Vagyonkezelő

Központ Zrt.-t, azzal, hogy az ingatlanokat kizárólag nyilvános pályázat útján – önálló értékesítés esetén legkevesebb

- a. 195325/1 hrsz.-ú ingatlan esetében: 178.485.064 Ft.
 - b. 195325/7 hrsz.-ú ingatlan esetében: 61.228.636 Ft.
 - c. 195325/9 hrsz.-ú ingatlan esetében: 67.708.377 Ft.
 - d. 195325/11 hrsz.-ú ingatlan esetében: 134.247.618 Ft.
 - e. 195325/13 hrsz.-ú ingatlan esetében: 83.119.175 Ft.
 - f. 195325/15 hrsz.-ú ingatlan esetében: 59.371.807 Ft.
 - g. 195325/17 hrsz.-ú ingatlan esetében: 55.477.954 Ft.
 - h. 195325/19 hrsz.-ú ingatlan esetében: 69.404.149 Ft.
 - i. 195325/21 hrsz.-ú ingatlan esetében: 88.037.561 Ft.
 - j. 195325/23 hrsz.-ú ingatlan esetében: 90.803.013 Ft.
 - k. 195325/25 hrsz.-ú ingatlan esetében: 59.615.435 Ft.
 - l. 195325/28 hrsz.-ú ingatlan esetében: 75.607.221 Ft.
 - m. 195325/29 hrsz.-ú ingatlan esetében: 63.522.415 Ft.
 - n. 195325/32 hrsz.-ú ingatlan esetében: 45.131.100 Ft.
 - o. 195325/34 hrsz.-ú ingatlan esetében: 45.015.587 Ft.
 - p. 195325/37 hrsz.-ú ingatlan esetében: 86.141.521 Ft.
 - q. 195325/39 hrsz.-ú ingatlan esetében: 67.978.083 Ft.
 - r. 195325/41 hrsz.-ú ingatlan esetében: 73.732.228 Ft.
- együttes értékesítés esetén 1.418.000.000,- Ft., azaz egymilliárd-négy százötvennyolcmillió forint kikiáltási áron – értékesítheti.

II. az értékesítés során az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdésének figyelembe vételével Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. versenyeztetési szabályzatának alkalmazásához hozzájárul.

III. Jelen határozat hatálybalépésének feltétele az ingatlanok értékesítésére vonatkozó végleges pályázati kiírás jóváhagyásáról szóló döntés meghozatala

IV. Felkéri a Polgármestert a megbízási szerződés megkötésére és érintettek értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2018. december 31.

Budapest, 2018. október 1.

dr. Spiegler Tamás
mb. aljegyző, osztályvezető
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő