



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
P O L G Á R M E S T E R E

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a (cím). szám alatti ingatlannal kapcsolatosan megtenni szükséges intézkedésekre

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető, Vagyongazdálkodási Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Kissné Stark Viola osztályvezető Építési és Beruházási Osztály Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2016. június 7.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő - testület!

A Tisztelt Képviselő-testület a 2015. december 8. napján tartott ülésén tárgyalta a helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII., (cím). sz. alatti osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan – a továbbiakban: Ingatlan - rossz műszaki állapotának az ügyét és 620/2015.(XII.08.) számon a következő határozatot hozta:

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 620/2015. (XII.08.) határozata a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. előzetesen kötelezettséget vállal a 2016. évi költségvetés terhére legfeljebb bruttó 63.500.000 Ft (nettó 50.000.000 Ft + 27% ÁFA) összeg erejéig a Budapest XXIII. kerület hrsz.-ú, természetben a (cím). szám alatt található osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan önkormányzati tulajdont érintő (R. Kft. által bérelt üzlethelyiség, valamint a fszt. (házszámok). szám alatti lakások) munkálatainak elvégzésére.

II. felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, illetve az elvégzett munkálatokról történő tájékoztatás megadására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

III. a Budapest XXIII. kerület hrsz.-ú, természetben a (cím). szám alatt található osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan önkormányzati tulajdont érintő döntéseinek meghozatalára a faanyagvédelmi szakértő és a statikai vélemény birtokában kerül sor.

IV. felkéri a Polgármestert az elkészült faanyagvédelmi és a statikai szakvélemény birtokában az ingatlant érintő új előterjesztés elkészítésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Geiger Ferenc polgármester”

A határozat szerint az Ingatlant érintő döntések meghozatalára a faanyagvédelmi szakértői és a statikai vélemény ismeretében kerülhet sor. Az elkészült faanyagvédelmi szakvélemény és Statikai tartószerkezeti állapotfelmérés és szakvélemény alapján az Ingatlan ügyét a Tisztelt Képviselő-testület a 2016. január 19. napján tartott ülésén ismételten tárgyalta és 31/2016.(I.19.) számon a következő határozatot hozta:

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2016. (I.19.) határozati javaslata a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan földem és tetőszerkezete helyre állítása, az épületek bontása és hasznosítása tárgyában

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. felkéri a Polgármestert, hogy a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím). szám alatt található épületek földem és tetőszerkezetének újjáépítése, vagy az épületek teljes bontása és az ingatlan bontást követő hasznosítása tárgyában történő tulajdonosi döntés előkészítése érdekében készítse el a döntés megalapozó szakvéleményeket, előzetes műszaki dokumentációt, ingatlan hasznosítással kapcsolatos tanulmányt, bekerülési-megtérülési számításokat és valamennyi egyéb, szükséges szakvéleményt, illetve dokumentációt.

II. felkéri a Polgármestert a tulajdonostársak és az önkormányzati tulajdonrész bérlőinek előzetes tájékoztatására és helyzet megoldása érdekében történő előzetes egyeztetések lefolytatására.

III. felkéri a Polgármestert, hogy az elkészült szakvélemények, dokumentációk, számítások, valamint a tulajdonostársakkal és a bérlőkkel lefolytatott előzetes egyeztetés alapján az ügyet legkésőbb 2016. május 31. napjáig ismételten terjessze a Képviselő-testület elé.

IV. az I. pontban foglalt feladatok végrehajtása érdekében bruttó 10.000.000,- Ft keretösszeget biztosít az Önkormányzat a 2016. évi költségvetésében.

Határidő: 2016. május 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester”

A fent idézett 31/2016. (I.19.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltaknak megfelelően az ingatlan tulajdonostársainak, az önkormányzati tulajdonrész bérlőinek az Ingatlan állapotára vonatkozó tájékoztatása és a helyzet megoldása érdekében történő előzetes egyeztetés megtörtént, a Soroksár Önkormányzata, mint tulajdonostárs döntését megalapozó szakvélemények elkészültek.

Az Ingatlan műszaki állapotának javítása tárgyában készített szakvélemény rögzíti, hogy az épületek nagymértékű szerkezeti előregedésére, szerkezeti károsodására, továbbá korára való tekintettel több koncepció került kidolgozásra.

A teljes koncepcióterv jelen előterjesztés 9. mellékleteként került csatolásra, a könnyebb áttekinthetőség érdekében pedig külön mellékletekként kerültek csatolásra az egyes megoldási lehetőségek rövid összefoglalásai. Tekintettel arra, hogy az eredeti koncepcióterv javított 15. oldala számítási hiba folytán téves adatot tartalmaz, jelen előterjesztés 10. mellékleteként került csatolása a koncepcióterv – készítő által - javított 15. oldala.

1. Födém, fedélszék bontása és új építése

Ez a megoldás – melynek összefoglalása jelen előterjesztés 2. mellékleteként került csatolásra - az épület teljes elbontása nélkül a födém és fedélszék bontását és helyettük újak építését tartalmazza. Ebben az esetben a balesetveszély megszüntetése mellett az Ingatlan jelenlegi funkciói lényegében változatlanul maradnának. **A megvalósítás becsült összköltsége bruttó 95.938.637 Ft.**, amely összeg tartalmazza az Önkormányzat eddigi ráfordításait is. Ezen műszaki megoldás költségeinek a részletezését és az egyes tulajdonosok között a tulajdoni hányaduk arányában való megoszlását az előterjesztés 1. mellékleteként csatolt összefoglaló táblázat tartalmazza.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészek bérbeadásából az Önkormányzatnak 2015. évben összesen **8.923.320 Ft.** bevétele származott, amely túlnyomó részét **7.323.194 Ft-ot** a jelenleg CBA-ként működő üzlethelyiség bérleti díja teszi ki.

A jelenlegi bérleti díjakkal számolva hozzávetőlegesen 11 év alatt megtérülhetne a megvalósítás költsége, amely időtartam számításakor a tulajdonostársakra eső költséghányad megtérülése nem került figyelembevételre.

A továbbiakban ismertetett valamennyi koncepció kiindulópontja a jelenlegi épület teljes elbontása, amelyek költségeinek részletezését és a tulajdonosok közötti megoszlását az összefoglaló táblázat szintén tartalmazza. Ezek a költségek csak a bontási dokumentáció elkészítésének költségeit tartalmazzák az építési tervdokumentáció elkészítésének költsége több, jelenleg nem ismert tényezőtől függ – elsősorban természetesen attól, hogy melyik változat kerülne megvalósításra -, amelyek miatt jelenleg ez a költség nem becsülhető.

Bármely változat megvalósítása esetén közbeszerzések kiírására kerül sor, először a tervek elkészítése, majd a jogerős tervek birtokában magára a kivitelezésre.

Az építési tervdokumentáció elkészítésének pontos költsége a közbeszerzési eljárás eredményeképpen válik ismertté.

Ezzel a költséggel a csatolt táblázatban rögzített összegek megemelkednek.

2. Lakások, hentes és CBA kialakítása /K1 koncepcióterv/

E szerint a koncepció szerint az épület elbontását követően a jelenlegi funkcióknak lényegében változatlan módon történő megvalósítását mutatja be, a koncepció összefoglalása jelen előterjesztés 3. mellékletként csatolásra került. A megvalósítás becsült költsége **bruttó 595.875.407 Ft.** Ennek a változatnak az előnye az 1. pontban írthoz képest az, hogy korszerű alapanyagok felhasználásával és korszerű technológiák alkalmazásával egy teljesen új műszaki tartalmat és értéket képviselő épület jön létre. Hátránya ahhoz képest a nagyságrenddel magasabb bekerülési költség, amelynek a magántulajdonosokra eső hányada általuk gyakorlatilag nem finanszírozható.

Az Önkormányzati tulajdonát képező lakások és helyiségek esetében az értékesítése, vagy a bérbeadás útján történő hasznosításukra kerülhetne sor. A lakások esetében természetesen piaci alapú bérbeadásra kerülhet sor, azonban minden körülmény figyelembevételével sem várható belátható időn belül a ráfordított összeg megtérülése.

3. Lakások és üzletek kialakítása /K2 koncepcióterv/

E koncepció összefoglalása jelen előterjesztés 4. mellékleteként került csatolásra. A 2. pont szerinti koncepcióhoz képest itt a lakásszámok csökkentése mellett - 6 db került meghatározása – iroda céljára alkalmas helyiségek kerülnének elhelyezésre az épületben, míg az utcafronton az 1. és 2. pontokhoz hasonlóan két üzlet kerülhetne kialakításra. A becsült költség ebben az esetben alacsonyabb, **bruttó 358.437.307 Ft.**, mint a 2. pont szerinti koncepció esetében, azonban a megtérüléssel kapcsolatosan ott leírtak erre a megoldásra is érvényesek. További gyakorlati problémát jelentene az egyes lakások „elosztása” a tulajdonostársak és Önkormányzat között, különös tekintettel a koncepció által javasolt alapterületekre, amelyek a korszerű igényeknek kívánnak megfelelni, azonban valószínűsíthetően nem esnek egybe a tulajdonostársaink igényeivel és anyagi lehetőségeivel.

A ráfordítás megtérülésének becslésére a jelenleg rendelkezésre álló adatok és információk alapján nincs lehetőség. Az utcafronti üzlethelyiségek bérbeadásából legalább akkora mértékű bevétel származhat, mint a 2015. évben ezekből realizált bevétel, az iroda céljára szolgáló helyiségek esetében viszont nem prognosztizálható a bérbeadásukból származó bevétel, sőt kérdéses, hogy lenne-e rájuk piacképes kereslet. A lakások vonatkozásában nagymértékben a tulajdonosokkal való megegyezés függvénye lenne, hogy az Önkormányzat tulajdonába hány darab és milyen paraméterekkel rendelkező lakás kerülne. Így csak annyi rögzíthető, hogy a bérbeadásukra piaci alapon kerülhetne sor.

Az Önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek, irodák és lakás, vagy lakások eladásából származó egyszeri bevétel valószínűsíthetően nem érné el a ráfordítás összegét. Közelítő becslés csak az engedélyezési terv tartalma, az abban rögzített paraméterek alapján lenne lehetőség.

4. Lakások kialakítása /K3 koncepcióterv/

Ez a megoldási lehetőség – melynek összefoglalása jelen előterjesztés 5. mellékleteként került csatolásra - kizárólag lakásokat magába foglaló új épület megvalósítását tartalmazza, amelynek a földszint plusz egy szintjén, összesen 11 db lakás kerülne kialakításra. A becsült költség ebben az esetben **bruttó 423.955.507 Ft.** Ebben az esetben a lakások száma tágabb teret biztosítana a tulajdonostársakkal történő megállapodásra, azonban a megtérüléssel kapcsolatosan a 2. és 3. pontban leírtak vonatkoztathatóak erre a megoldásra is.

5. „CBA” kialakítása /K4 koncepcióterv/

Ennek a koncepciónak a keretén belül lakások kialakítására egyáltalán nem kerülne sor. Egy nagyméretű, 450 m² alapterületű élelmiszerüzlet – amit a koncepció példaként CBA-nak nevez – és 5 kisebb alapterületű üzlethelyiség kerülne kialakításra. Ebben az esetben a becsült költség **bruttó 781.543057 Ft-ban** került meghatározásra. Ahhoz azonban, hogy a koncepció megvalósítható legyen, szükséges lenne a Grassalkovich út 161-163. szám alatti ingatlanok a vele „lábszomszéd”, a Templom utcában található két telekkel történő összevonása is. A becsült költségek között ezen két telek tulajdonjoga megszerzésének költsége nem szerepel, vagyis az még a vételárakkal és a telkeken található épületek bontási költségeivel emelkedik.

Önmagában ez a magas bekerülési összeg valószínűtlenné teszi, hogy ez a megoldás kerüljön kiválasztásra. Emellett a megvalósítás számtalan bizonytalansági és esetlegesen további költségnövelő elemet – pl.: a tulajdonostársak lakhatásának megoldása, a Templom utcai telkek előre nem ismert vételára és azok fővárosi helyi védettsége - tartalmaz, amelyek miatt a projekt megvalósításának kockázata meghaladja azt a szintet, amely egy önkormányzat számára vállalható. E koncepció összefoglalása jelen előterjesztés 6. mellékleteként került csatolásra.

6. Az épület elbontása, az üres telek eladása, egyéb hasznosítása

A szakértői anyag nem tartalmazza, azonban elméletileg nem kizárt az a megoldás, amely szerint az épület elbontását követően az üres telek kerülne eladásra, vagy más módon hasznosításra. Az üres telek eladásának esetén az eddigi ráfordítások és a bontási költség összege, **bruttó 28.730.237 Ft.** állna szemben az üres telek forgalmi értékével, amely **49.000.000 Ft.** A telek forgalmi értéke és a ráfordítások összegének különbözete **bruttó 20.269.763 Ft,** amely összeg az egyes tulajdonosokat illetné meg tulajdoni hányadaik arányában.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada 4650/6750 rész, a társtulajdonosoké pedig ennek megfelelően összesen 2100/6750 rész. Így az Önkormányzatot a bruttó **20.269.763 Ft-ból bruttó 13.963.615 Ft** illetné meg, a többi tulajdonostársat együttesen **bruttó 6.306.148 Ft**. Ez az Önkormányzat számára - minden körülmény figyelembevételével – várhatóan anyagi veszteség nélküli végeredménnyel járna, azonban a társtulajdonosok számára aránytalan veszteséget okozna és nem tenné lehetővé a lakhatásuk megoldását, ezért ennek a megoldásnak a választása gyakorlatilag kizárandó.

Az üres telek nem eladás, hanem más formában történő hasznosításának lehetőségét érdemben akkor lehetne megfontolás tárgyává tenni, ha az 5. pontban leírtakhoz hasonló hasznosítás lehetősége reális lenne, azonban az ott leírtak szerint – pl.: bekerülési költség, a szükségesnél kisebb telekméret – erre gyakorlatilag nincs lehetőség.

A felújítási munkálatok költségei mellett járulékos költségként számolni kell a felújítás idejére – esetlegesen végleges jelleggel – az Ingatlanból történő kihelyezés költségeivel is. Ennek a végső összege nagymértékben függ az egyes bérlőkkel és társtulajdonosokkal történő megállapodásoktól.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény a következőképpen rögzíti az osztatlan közös tulajdonra vonatkozó szabályokat:

„5:75. § [A közös tulajdon hasznainak szedése, költségviselés és veszélyviselés]

A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

5:76. § [A közös tulajdon állagának megóvása]

Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni. Ilyen kiadások előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.”

Fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a tulajdonostársak számára jelentős nehézséget jelent a felújítási költségek tulajdoni hányadukra eső részének az előteremtése és valószínűsíthetően a felújítás idején történő lakhatás megoldása is.

Az önkormányzati lakások bérlői számára a felújítás idejére történő lakhatás biztosítása szintén anyagi ráfordítást igényel az Önkormányzat részéről.

Mindezen körülményekre tekintettel, különös figyelemmel a fennálló súlyos mértékű balesetveszély elhárítására szükségesnek mutatkozik Soroksár Önkormányzata, mint az Ingatlan tulajdonostársa által a Ptk.-nak az osztatlan közös szabályaira vonatkozó fent idézett 5:76. §-a alapján a szükséges munkálatok elvégztetése.

A szakértői vélemény által vázolt koncepciók közül minden körülmény, de elsősorban a bekerülési költség figyelembevétel az épület teljes elbontásának lehetőségével szemben az Ingatlan földemének és tetőszerkezetének bontása és új földem és tetőszerkezet építése a reálisan javasolható megoldás.

Az Ingatlan tulajdonosainak és az önkormányzati tulajdonú lakás bérlői tájékoztatásra kerültek az elkészült szakvéleményekben foglaltakról. Álláspontjaik a következőkben foglalható össze: a tulajdonosok közül Z. Gy. – a szomszédos épületben található papírbolt raktára és szociális blokkja képezi a tulajdonát – nyilatkozott úgy, hogy a fedélszerkezet és födém bontási és építési költségéből a végleges összeg ismeretében elviekben tudja vállalni a tulajdoni arányában ráeső részt. A többi tulajdonos úgy nyilatkozott, hogy nem tudják vállalni a fedélszerkezet és födém bontása és építése – mint a legalacsonyabb költségű műszaki megoldás – költségeiből a tulajdoni hányadaik arányában őket terhelő részt.

A fent hivatkozott jogszabályhely alapján az állag megóvási munkálatok akkor is elvégezhetőek, és amennyiben annak bármely tulajdonostársra eső költsége nem térül meg, úgy perben érvényesíthető az igény.

Mind a tulajdonosok, mint pedig az önkormányzati lakások bérlői úgy nyilatkoztak, hogy a kivitelezési munkálatok időtartamára nem tudják megoldani máshol a lakhatásukat.

Felhívom a t. Képviselő-testület figyelmét, hogy a Ptk. 5:76§-ában kapott tulajdonostársi magatartás kizárólag állag megóvásra és fenntartásra vonatkozik, ami – jogi álláspontunk szerint a „**Födém, fedélszék bontása és új építése**” koncepcióra alkalmazható. A tanulmányterv egyéb elképzeléseinek megvalósulása csak akkor lehetséges, ha ahhoz minden tulajdonostárs hozzájárul, vagyis a további építészeti megoldások kizárólagos döntésünk alapján nem kivitelezhetőek.

A 2. számú határozati javaslatban arra a megoldásra tértünk ki, miszerint ha a tulajdonostársakkal használati megállapodást tudunk kötni, és a munkálatok szakaszolhatók, akkor a felújítás újra gondolható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől döntésének meghozatalát.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016.(VI.07.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan födém és tetőszerkezete helyre állítása tárgyában

A Képviselő testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: az Önkormányzat), mint a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található épületek (a továbbiakban: Ingatlan) 4650/6750 arányú tulajdonosa, tekintettel a födém és a tetőszerkezet rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:76 §-a alapján elkészítteti az Ingatlan építési engedélyezési szintű tervdokumentációját, és annak alapján elvégzetteti az Ingatlan fedélszerkezet és födém bontási és építési munkálatait a határozat III. és IV. pontjában foglaltak teljesülése esetén.

Az építési engedély szintű tervdokumentáció és a munkálatok elvégzésének költségének összege nem haladhatja meg **a br. 96.000.000 Ft-ot, azaz bruttó Kilencvenhatmillió forintot.**

II. az I. pontban foglaltak végrehajtásához szükséges fedezetet az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének „költségvetési tartalék” sora terhére biztosítja.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. szeptember 30.

III. Megállapodást köt az ingatlan társtulajdonosaival a tulajdoni hányaduknak megfelelő és őket terhelő bontási-építési és a munkálatok költségeinek megfizetésére azzal, hogy aki vállalja a rá eső költségek megfizetését annak költség terhét – a beruházás megvalósulása érdekében – megelőlegezi.

Felkéri a Polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat az Ingatlan társtulajdonosaival az őket tulajdoni hányaduk arányában terhelő bontási-építési költségeknek – ideértve az előzetes szakvélemények, a szükséges tervek elkészítésének költségeit és egyéb járulékos költségeket is, pl.: eljárási díjak, stb – az Önkormányzat részére történő megfizetéséről kötendő megállapodások tárgyában és a megállapodásokat jóváhagyás céljából terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

IV. 1. felkéri a Polgármestert, hogy tájékoztassa az Ingatlan tulajdonostársait és az önkormányzati tulajdonrész bérlőit, és folytasson velük egyeztetéseket az Ingatlanból a munkálatok időtartamára, vagy véglegesen történő kiköltözés tárgyában.

2. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Ingatlanból a munkálatok elvégzésének idejére ideiglenesen, vagy véglegesen történő kiköltözés tárgyában megállapodásokat, szerződéseket – ideértve a tulajdonjog változást eredményező szerződéseket is - kössön az Ingatlan társtulajdonosaival, az önkormányzati tulajdoni hányad bérlőivel és harmadik személyekkel.

3. Az Önkormányzat kérelemre megelőlegezi az Ingatlan társtulajdonosai számára a munkálatok elvégzésének időtartamára történő ideiglenes kiköltözés költségeit. Ezeknek a költségeknek az Önkormányzat részére történő megfizetésére vonatkozó megállapodást is tartalmaznia kell a határozat III. pontja szerinti megállapodásoknak.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. szeptember 30.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016.(VI.07.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan földem és tetőszerkezete helyre állítása tárgyában

A Képviselő testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: az Önkormányzat), mint a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található épületek (a továbbiakban: Ingatlan) 4650/6750 arányú tulajdonosa az Ingatlan egyes részeinek az egyes tulajdonostársak által történő kizárólagos használata tárgyában használati megállapodást kíván kötni az Ingatlan tulajdonostársaival, amennyiben az Ingatlan fedélszerkezetének és földemének részleges cseréje az Önkormányzat által kizárólagosan

használt, a Grassalkovich úthoz közel eső ingatlanrészekben megvalósítható, és a költségek viseléséről a Képviselő-testület döntött.

II. felkéri a polgármestert a használati megállapodás megkötésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. szeptember 30.

III. az Önkormányzat a fedélszerkezet és a födém rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra tekintettel kihelyezi az Ingatlanból az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőit.

Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a szükséges szerződések és egyéb okiratok aláírására.

IV. Felkéri a polgármestert, hogy készítessen szakvéleményt az Ingatlan fedélszerkezetének és födémének részleges cseréje műszaki megvalósíthatóságára és annak becsült költségeire vonatkozóan.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. július 30.

3. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016.(VI.07.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan födém és tetőszerkezete helyre állítása tárgyában

A Képviselő testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: az Önkormányzat), mint a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím). szám alatt található épületek (a továbbiakban: Ingatlan) 4650/6750 arányú tulajdonosa, tekintettel a födém és a tetőszerkezet rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:76 §-a alapján megrendeli az Ingatlan bontási és a jelen határozat melléklete szerinti „*KI koncepció szerinti lakások, hús-hentesárú üzlet, „CBA”*” építési engedélyezési szintű tervdokumentációját és annak alapján elvégezteti az új ingatlan megépítésének munkálatait a határozat III. és IV. pontjában foglaltak teljesülése esetén.

Az építési engedély szintű tervdokumentáció és a munkálatok elvégzésének költségének összege nem haladhatja meg a **br.600.000.000 Ft-ot**, azaz **bruttó Hatszázmillió forintot**.

II. az I. pontban foglaltak végrehajtásához szükséges fedezetet az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének „költségvetési tartalék” sora terhére biztosítja.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. szeptember 30.

III. az Önkormányzat a fedélszerkezet és a födém rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra tekintettel megelőlegezi az Ingatlan tulajdonosai számára az őket tulajdoni hányaduk arányában terhelő bontási-építési és a munkálatok költségeit.

Felkéri a Polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat az Ingatlan társtulajdonosaival az őket tulajdoni hányaduk arányában terhelő bontási-építési költségeknek – ideértve az előzetes szakvélemények, a szükséges tervek elkészítésének költségeit és egyéb járulékos költségeket is, pl.: eljárási díjak, stb – az Önkormányzat részére történő megfizetéséről kötendő megállapodások tárgyában és a megállapodásokat jóváhagyás céljából terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

IV. felkéri a Polgármestert, hogy tájékoztassa az Ingatlan tulajdonosait és az önkormányzati tulajdonrész bérlőit és folytasson velük egyeztetéseket az Ingatlanból a munkálatok időtartamára, vagy véglegesen történő kiköltözés tárgyában.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Ingatlanból a munkálatok elvégzésének idejére ideiglenesen, vagy véglegesen történő kiköltözés tárgyában megállapodásokat, szerződéseket – ideértve a tulajdonjog változást eredményező szerződéseket is - kössön az Ingatlan társtulajdonosaival, az önkormányzati tulajdoni hányad bérlőivel és harmadik személyekkel.

Az Önkormányzat kérelemre megelőlegezi az Ingatlan társtulajdonosai számára a munkálatok elvégzésének időtartamára történő ideiglenes kiköltözés költségeit. Ezeknek a költségeknek az Önkormányzat részére történő megfizetésére megállapodást is tartalmaznia kell a határozat III. pontja szerinti megállapodásoknak.

Felkéri a Polgármestert, hogy legkésőbb 2016. szeptember 30. napjáig tájékoztassa a Képviselő-testületet a megkötött megállapodásokról, szerződésekről.

Az Ingatlanból a munkálatok időtartamára, vagy véglegesen történő kiköltözés költségeire Ft. fedezetet biztosít, melynek forrása az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének „költségvetési tartalék” sora.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. szeptember 30.

4.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016.(VI.07.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan földem és tetőszerkezete helyre állítása tárgyában

A Képviselő testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: az Önkormányzat), mint a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található épületek (a továbbiakban: Ingatlan) 4650/6750 arányú tulajdonosa, tekintettel a földem és a tetőszerkezet rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:76 §-a alapján megrendeli az az Ingatlan bontási és a jelen határozat melléklete szerinti „**K2 koncepció szerinti lakások és üzletek kialakítása**” építési engedélyezési szintű tervdokumentációját és annak alapján elvégezteti az új ingatlan megépítésének munkálatait a határozat III. és IV. pontjában foglaltak teljesülése esetén.

Az építési engedély szintű tervdokumentáció és a munkálatok elvégzésének költségének összege nem haladhatja meg a **br. 360.000.000 Ft.-ot, azaz bruttó Háromszázhatvanmillió forintot.**

II. az I. pontban foglaltak végrehajtásához szükséges fedezetet az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének „költségvetési tartalék” sora terhére biztosítja.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. szeptember 30.

III. az Önkormányzat a fedélszerkezet és a földem rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra tekintettel megelőlegezi az Ingatlan tulajdonosai számára az őket tulajdoni hányaduk arányában terhelő bontási-építési és a munkálatok költségeit. Felkéri a Polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat az Ingatlan társtulajdonosaival az őket tulajdoni hányaduk arányában terhelő bontási-építési költségeknek – ideértve az előzetes szakvélemények, a szükséges tervek elkészítésének költségeit és egyéb járulékos költségeket is, pl.: eljárási díjak, stb – az Önkormányzat részére történő megfizetéséről kötendő megállapodások tárgyában és a megállapodásokat jóváhagyás céljából terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

IV. felkéri a Polgármestert, hogy tájékoztassa az Ingatlan tulajdonosait és az önkormányzati tulajdonrész bérlőit és folytasson velük egyeztetéseket az Ingatlanból a munkálatok időtartamára, vagy véglegesen történő kiköltözés tárgyában.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Ingatlanból a munkálatok elvégzésének idejére ideiglenesen, vagy véglegesen történő kiköltözés tárgyában megállapodásokat, szerződéseket – ideértve a tulajdonjog változást eredményező szerződéseket is - kössön az Ingatlan társtulajdonosaival, az önkormányzati tulajdoni hányad bérlőivel és harmadik személyekkel.

Az Önkormányzat kérelemre megelőlegezi az Ingatlan társtulajdonosai számára a munkálatok elvégzésének időtartamára történő ideiglenes kiköltözés költségeit. Ezeknek a költségeknek az Önkormányzat részére történő megfizetésére megállapodást is tartalmaznia kell a határozat III. pontja szerinti megállapodásoknak.

Felkéri a Polgármestert, hogy legkésőbb 2016. szeptember 30. napjáig tájékoztassa a Képviselő-testületet a megkötött megállapodásokról, szerződésekről.

Az Ingatlanból a munkálatok időtartamára, vagy véglegesen történő kiköltözés költségeire Ft. fedezetet biztosít, melynek forrása az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének „költségvetési tartalék” sora.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. szeptember 30.

5.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016.(VI.07.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan földem és tetőszerkezete helyre állítása tárgyában

A Képviselő testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: az Önkormányzat), mint a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található épületek (a továbbiakban: Ingatlan) 4650/6750 arányú tulajdonosa, tekintettel a földem és a tetőszerkezet rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:76 §-a alapján megrendeli az Ingatlan bontási és a jelen határozat melléklete szerinti „**K3 koncepció szerinti lakások kialakítása**” építési engedélyezési szintű tervdokumentációját és annak alapján elvégzett az új ingatlan megépítésének munkálatait a határozat III. és IV. pontjában foglaltak teljesülése esetén.

Az építési engedély szintű tervdokumentáció és a munkálatok elvégzésének költségének összege nem haladhatja meg a **br. 425.000.000 Ft.-ot, azaz bruttó Négy százhuszonöt millió forintot.**

II. az I. pontban foglaltak végrehajtásához szükséges fedezetet az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének „költségvetési tartalék” sora terhére biztosítja.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. szeptember 30.

III. az Önkormányzat a fedélszerkezet és a földem rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra tekintettel megelőlegezi az Ingatlan tulajdonosai számára az őket tulajdoni hányaduk arányában terhelő bontási-építési és a munkálatok költségeit.

Felkéri a Polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat az Ingatlan társtulajdonosaival az őket tulajdoni hányaduk arányában terhelő bontási-építési költségeknek – ideértve az előzetes szakvélemények, a szükséges tervek elkészítésének költségeit és egyéb járulékos költségeket is, pl.: eljárási díjak, stb – az Önkormányzat részére történő megfizetéséről kötendő megállapodások tárgyában és a megállapodásokat jóváhagyás céljából terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

IV. felkéri a Polgármestert, hogy tájékoztassa az Ingatlan tulajdonosait és az önkormányzati tulajdonrész bérlőit és folytasson velük egyeztetéseket az Ingatlanból a munkálatok időtartamára, vagy véglegesen történő kiköltözés tárgyában.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Ingatlanból a munkálatok elvégzésének idejére ideiglenesen, vagy véglegesen történő kiköltözés tárgyában megállapodásokat, szerződéseket – ideértve a tulajdonjog változást eredményező szerződéseket is - kössön az Ingatlan társtulajdonosaival, az önkormányzati tulajdoni hányad bérlőivel és harmadik személyekkel.

Az Önkormányzat kérelemre megelőlegezi az Ingatlan társtulajdonosai számára a munkálatok elvégzésének időtartamára történő ideiglenes kiköltözés költségeit. Ezeknek a

költségeknek az Önkormányzat részére történő megfizetésére megállapodást is tartalmaznia kell a határozat III. pontja szerinti megállapodásoknak.

Felkéri a Polgármestert, hogy legkésőbb 2016. szeptember 30. napjáig tájékoztassa a Képviselő-testületet a megkötött megállapodásokról, szerződésekről.

Az Ingatlanból a munkálatok időtartamára, vagy véglegesen történő kiköltözés költségeire Ft. fedezetet biztosít, melynek forrása az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének „költségvetési tartalék” sora.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. szeptember 30.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a 2. határozati javaslat elfogadásához **egyszerű**, az 1., 3., 4., 5. határozati javaslatok elfogadásához a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet 50. § b) pontja alapján **minősített szótöbbség** szükséges.

Budapest, 2016. május 24.

dr. Gróza Zsolt
Vagyonkezelési Osztályvezető
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Mellékletek:

- 1. A koncepciók költségeinek összefoglaló táblázata
- 2. Koncepció- földem és fedélszék bontása és új építése
- 3. K1 koncepció-lakások, hentes, CBA kialakítása
- 4. K2 koncepció-lakások és üzletek kialakítása
- 5. K3 koncepció-lakások kialakítása
- 6. K4 koncepció „CBA” kialakítása
- 7. Tulajdoni lapmásolat
- 8. Térképmásolat
- 9. Teljes koncepcióterv
- 10. Koncepcióterv javított 15. oldala
- 11. Egyeztető lap

Egyeztető lap

a „Javaslat a (cím). szám alatti ingatlannal kapcsolatosan megtenni szükséges intézkedésekre” című előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: Tóth András mb. főépítésszel

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2016. május 26.

.....
Tóth András
mb. főépítész

2. Az előterjesztés egyeztetve: Kissné Stark Violával, az Építési és Beruházási Osztály vezetőjével

Észrevétel/javaslat: Javaslataim beépítésre kerültek.

Budapest, 2016. május 26.

.....
Kissné Stark Viola
Építési és Beruházási Osztályvezető

3. Az előterjesztés egyeztetve: Polonkai Zoltánnéval, a Pénzügyi Osztály vezetőjével

Észrevétel/javaslat: Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2016. május 26.

.....
Polonkai Zoltánné
Pénzügyi Osztályvezető