



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat önkormányzati tulajdonú telekingatlanok értékesítési módjának meghatározására

Előterjesztő:	dr. Balázs Orsolya Vagyonkezelési osztályvezető
Az előterjesztést készítette:	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2015. június 09.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. április 14. napján megtartott ülésén úgy határozott, hogy a tulajdonában álló **Hungária köz 187257/5 hrsz.-ú, Hungária köz 187255/5 hrsz.-ú, Külső Vörösmarty u. 183695/4 hrsz.-ú és a Kelep u. 187257/4 hrsz.-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat értékesíti.

Előzmények:

1. Hungária köz 187257/5 hrsz.-ú telek.

Az ingatlan a Hungária közvasúthoz közeli szakaszán található. A telek cca 21x37 méteres. Megközelítése: a Hungária köz első szakasza aszfaltozott, a telek előtti kis szakasztól már földút. Az ingatlan gondozatlan, az ingatlan előtt magas feszültségű vezeték halad. Az ingatlan nem közművesített. Az ingatlan környezetében új és régebbi építésű családi házak egyaránt megtalálhatók.

Az érintett ingatlan az Orbánhegy és környéke Építési Szabályzata alapján L4-2 építési övezetben van. Az ingatlan előtti közterületre trafóház került elhelyezésre, mely az értékesítést tovább nehezíti

Megnevezése: kivett, beépítetlen terület

Beépíthetősége: 25 %

Területe: 759 m²

Építési övezet: L4-2

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete a 182/2015. (IV.14.) határozatával úgy döntött, hogy hatályon kívül helyezi a 260/2013. (VI. 04.) Ök. határozatot és értékbecslés ismeretében értékesíti a Hungária köz 187257/5 hrsz.-ú ingatlant. Felkérte a polgármestert az értékbecslés megrendelésére.

Az értékbecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa készített szakvéleményben a Hungária köz 187257/5 hrsz.-ú ingatlan jelen állapotbeli, ÁFÁ-val egybeszámított **forgalmi értékét 5.800.000,- Ft-ban állapította meg.**

2. Hungária köz 187255/5 hrsz.-ú telek.

Megnevezése: kivett, beépítetlen terület

Területe: 730 m²

Építési övezet: L4-2

Közművek: önálló bekötéssel nem rendelkezik, az előtte levő közterületen 20 kV-os vezeték található. Az ingatlan előtti közterületre trafóház került elhelyezésre, mely az értékesítést tovább nehezíti

Alakzat: szabályos téglalap alakú

Beépíthetősége: 25%

Rövid leírása: közvetlenül a volt Soroksári Textilgyár mögött található. Közeliében van a logisztikai központ és a nagy forgalmú vasút.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete a 183/2015. (IV.14.) határozatával úgy döntött, hogy hatályon kívül helyezi a 261/2013. (VI. 04.) Ök. határozatot és

értékbecslés ismeretében értékesíti a Hungária köz 187255/5 hrsz.-ú ingatlant. Felkérte a polgármestert az értékbecslés megrendelésére.

Az értékbecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa készített szakvéleményben a Hungária köz 187255/5 hrsz.-ú ingatlan jelen állapotbeli, ÁFÁ-val egybeszámított **forgalmi értékét 5.500.000,- Ft-ban állapította meg.**

3. Külső Vörösmarty u. 183695/4 hrsz.-ú telek.

Megnevezése: kivett, beépítetlen terület

Területe: 525 m²

Építési övezet: L4-XXIII-07

Közművek: önálló bekötéssel nem rendelkezik

Alakzat: szabályos téglalap alakú

Beépíthetősége: 35%

Rövid leírása: Kertvárosi, folyamatosan fejlődő környezetben található.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete az 186/2015. (IV.14.) határozatával úgy döntött, hogy hatályon kívül helyezi a 264/2013. (VI. 04.) Ök. határozatot és értékbecslés ismeretében értékesíti a Külső Vörösmarty u. 183695/4 hrsz.-ú ingatlant. Felkérte a polgármestert az értékbecslés megrendelésére.

Az értékbecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa készített szakvéleményben a Külső Vörösmarty u. 183695/4 hrsz.-ú ingatlan jelen állapotbeli, ÁFÁ-val egybeszámított **forgalmi értékét 5.800.000,- Ft-ban állapította meg.**

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy Halász Natália (1203 Budapest, Téglagyártó u. 17. 2/3) lakos vételi ajánlatot nyújtott be a tárgyi ingatlanra, 5.775.000 Ft összegben. Ajánlatát a Képviselő-testület 186/2015. (IV. 14.) határozatával elutasította.

4. Kelep u. 187257/4 hrsz.-ú telek.

Megnevezése: kivett, beépítetlen terület

Területe: 747 m²

Építési övezet: L4-2

Közművek: önálló bekötéssel nem rendelkezik.

Alakzat: szabályos téglalap alakú

Beépíthetősége: 25%

Rövid leírása: a volt Soroksári Textilgyár mögött található. Közeli van a logisztikai központ és a nagy forgalmú vasút.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete az 190/2015. (IV.14.) határozatával úgy döntött, hogy értékbecslés ismeretében értékesíti a Kelep u. 187257/4 hrsz.-ú ingatlant. Felkérte a polgármestert az értékbecslés megrendelésére.

Az értékbecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa készített szakvéleményben a Kelep u. 187257/4 hrsz.-ú ingatlan jelen állapotbeli, ÁFÁ-val egybeszámított **forgalmi értékét 6.400.000,- Ft-ban állapította meg.**

Jogi háttér:

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet az alábbiak szerint rendelkezik:

„21. § (1) Az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása e fejezetben meghatározott kivételekkel versenyeztetési eljárás alkalmazásával történik.

(2) Nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása során

...

c) forgalomképes ingatlan vagyon értékesítése esetén bruttó 25 millió forint egyedi értékhatárig, feltéve, hogy az ingatlan vagyon (vagyonrész) értéke az itt megjelölt értéket nem éri el, továbbá ha az ingatlan vagyon hasznosítása 1 évet meg nem haladó időtartamra szól.

...

h) 25 millió Ft forgalmi értékhatár alatti, üzleti ingatlanvagyon 3 azonos tartalmú eredménytelen árverését követő értékesítésére.

22. § (1) A versenyeztetési eljárás módjai:

...

d) ingatlan és ingó vagyon tekintetében árverés,

...

23. § (1) Versenyeztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása és más módon történő hasznosítása, ha annak értéke nem éri el a bruttó 25 millió forintot.

...

(3) A tulajdonosi jogokat gyakorló szerv bármikor dönthet úgy, hogy az e fejezet szabályai szerint
a) versenyeztetési eljárás nélkül elidegeníthető, hasznosítható vagyontárgyat versenyeztetési eljárás keretében értékesíti,

...”

Az ingatlanok tehát versenyeztetési eljárás nélkül is értékesíthetők lennének, de a Képviselő-testület mérlegelésétől, döntésétől függ, hogy azt hogyan értékesíti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet döntésének meghozatalára.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2015. (VI. 09.) határozata a Budapest XXIII. kerület Hungária köz 187257/5 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének módjáról:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a Budapest XXIII. kerület Hungária köz 187257/5 hrsz.-ú ingatlant bruttó 5.800.000,- Ft kikiáltási áron, vagy ettől magasabb összegben, a legmagasabb vételárat ajánló részére, nyilvános árverésen, 100.000 Ft licitlépcső mellett értékesíti azzal, hogy az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára 10.000 Ft+áfa.

Felkéri a Polgármestert az árverés meghirdetésére, sikeres árverés esetén az árverési vevővel az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy annak tartalmától az önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

II. a Budapest XXIII. kerület Hungária köz 187257/5 hrsz.-ú ingatlant **árverésen kívül**

- a) bruttó 5.800.000,-Ft,
- b) bruttó Ft összegben értékesíti.

Felkéri a polgármestert, hogy az értékesítés érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2015. (VI. 09.) határozata a Budapest XXIII. kerület Hungária köz 187255/5 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének módjáról:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a Budapest XXIII. kerület Hungária köz 187255/5 hrsz.-ú ingatlant bruttó **5.500.000,- Ft kikiáltási áron**, vagy ettől magasabb összegben, a legmagasabb vételárat ajánló részére, **nyilvános árverésen**, 100.000 Ft licitlépcső mellett **értékesíti** azzal, hogy az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára 10.000 Ft+áfa.

Felkéri a Polgármestert az árverés meghirdetésére, sikeres árverés esetén az árverési vevővel az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy annak tartalmától az önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

II. a Budapest XXIII. kerület Hungária köz 187255/5 hrsz.-ú ingatlant **árverésen kívül**

- a.) bruttó 5.500.000,- Ft,
- b.) bruttó Ft összegben értékesíti.

Felkéri a polgármestert, hogy az értékesítés érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

3. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2015. (VI. 09.) határozata a Budapest XXIII. kerület Külső Vörösmarty u. 183695/4 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének módjáról:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a Budapest XXIII. kerület Külső Vörösmarty u. 183695/4 hrsz.-ú ingatlant bruttó **5.800.000,- Ft kikiáltási áron**, vagy ettől magasabb összegben, a legmagasabb vételárat ajánló részére, **nyilvános árverésen**, 100.000 Ft licitlépcső mellett **értékesíti** azzal, hogy az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára 10.000 Ft+áfa.

Felkéri a Polgármestert az árverés meghirdetésére, sikeres árverés esetén az árverési vevővel az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy annak tartalmától az önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

II. hatályon kívül helyezi a 186/2015. (IV. 14.) határozat IV. pontját és a Budapest XXIII. kerület Külső Vörösmarty u. 183695/4 hrsz.-ú ingatlant **árverésen kívül értékesíti**

- a) bruttó..... Ft összegben.
- b) Halász Natália részére bruttóFt összegben,

Felkéri a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy az abban foglaltaktól az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2015. december 31.

4. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2015. (VI. 09.) határozata a Budapest XXIII. kerület Kelep u. 187257/4 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének módjáról:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a Budapest XXIII. kerület Kelep u. 187257/4 hrsz.-ú ingatlant bruttó **6.400.000,- Ft kikiáltási áron**, vagy ettől magasabb összegben, a legmagasabb vételárat ajánló részére, **nyilvános árverésen**, 100.000 Ft licitlépcső mellett **értékesíti** azzal, hogy az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára 10.000 Ft+áfa.

Felkéri a Polgármestert az árverés meghirdetésére, sikeres árverés esetén az árverési vevővel az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy annak tartalmától az önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

II. a Budapest XXIII. kerület Kelep u. 187257/4 hrsz.-ú ingatlant **árverésen kívül**

a.) bruttó 6.400.000,-Ft,

b.) bruttóFt összegben értékesíti.

Felkéri a polgármestert, hogy az értékesítés érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

A Képviselő-testület az előterjesztést saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

Budapest, 2015. május 26.

dr. Gesztei László

jogász

az előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya

osztályvezető

előterjesztő

Mellékletek:

- Egyeztető lap;
- Adásvételi szerződés tervezet;
- Tulajdoni lapok;
- Szakvélemények;
- vételi ajánlat.