



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat ingatlanok hasznosítására

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás aljegyző
Az előterjesztést készítette:	Gógh Zita ingatlan-hasznosítási ügyintéző Jogi és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Testületi ülés időpontja:	2019. december 03.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Soroksár Önkormányzata tulajdonában több olyan ingatlan is áll, melyek jelenleg nem állnak hasznosítás alatt. Az üresen állás miatt a helyiségek állaga folyamatosan romlik, fenntartásuk költséges.

Az alábbiak szerint röviden bemutatott, két nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetve egy beépített ingatlan hasznosítása javasolható, melyhez a Képviselő-testület döntése szükséges a hasznosítás módjára vonatkozóan.

Az Önkormányzat tulajdonában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének szabályairól szóló 33/2012. (VII.12.) rendelete szerint üres helyiség bérbeadása vagy értékesítése csak árverésen történhet a az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonr.) árverésre vonatkozó szabályai szerint, így az Újtelep u. 6. (195271/8/A/71 hrsz.) valamint a Temetősor 5. pavilon (183720 hrsz.) helyiségek bérbeadása illetve értékesítése csak árverésen történhet.

A Vagyonr. vonatkozó rendelkezései:

18. § (1) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát és használati jogát magánszemély vagy átlátható szervezet szerezheti meg.

(2) Önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni csak törvényben, és e rendeletben meghatározottak szerint lehet.

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.

(2) Egyszerűsített pályázati eljárás útján történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása és más módon történő hasznosítása, ha a vagyontárgy értéke ingatlan és ingó vagyon esetén 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,

b) az értéke vagy más ok alapján e rendelet szerint az egyszerűsített pályázati eljárás, továbbá ingatlan és ingó vagyon esetén az árverés hatálya alá tartozó önkormányzati vagyont e rendeletnek a forgalmi értéke alapján magasabb értéket elérő vagyontárgy értékesítésére, hasznosítására irányuló szabályai szerint vagy nyilvános pályázat útján idegeníti el, hasznosítja vagy adja más használatába, kezelésébe.

1. Újtelep út 6. (195271/8/A/71 hrsz.)

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi a Bp. XXIII. kerület **195271/8/A/71 hrsz.-ú**, természetben a **Budapest XXIII., Újtelep út 6. sz.** alatt található 40 m² alapterületű üzlet megnevezésű ingatlan, melyhez a társasházi közös tulajdonból ⁶⁷/10.000 eszmei hányad tartozik.

A helyiséget korábban vegyes-kiskereskedelem élelmiszer jelleggel, élelmiszer diszkont működtetése céljára bérelték, 2019. szeptember 23.-a óta üresen áll.

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan Soroksár-Újtelep központjában helyezkedik el. A környezetében jellemzően 4 emelet+földszintes kialakítású társasházak, kisebb kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak. Az ingatlan a Szentlőrinci ltp. 1144. sz. társasházban található, ahol az Önkormányzat ügyfélszolgálati irodája is működik. A 40,3 m²-es helyiség 27,56 m² üzlettérre, 7,69 m² közlekedőre, 0,72 m² WC helyiségre és 4,33 m² raktár, egyéb helyiségre van felosztva. Az üzlettérből gipszkartonnal leválasztásra került egy kb. 1,8 m x 3 m-es kisebb helyiség.

A helyiség összközműves, a gázfűtés a társasház saját, 91 helyiséget ellátó kazánjával történik. A társasház közös képviselőt a Város-Kép Kft. látja el, a fizetendő közös költség összegéről a társasház közgyűlése évente dönt. Jelenleg a helyiségre fizetendő közös költség 24.964 Ft/hó, mely összeg tartalmazza a víz-csatorna díját, szemétszállítási díjat, fűtés díját, közös áram díját, épület-biztosítást, lakáskassza megtakarítást, hibaelhárítási előirányzatot. Fenti közös költségből a bérlőre áthárított összeg havonta: 7.080 Ft víz-csatornadíj, 2.651 Ft szemétszállítási díj és 8.000 Ft fűtés díj (összesen: 17.731 Ft). A helyiség áram szolgáltatási díját közvetlenül a szolgáltató felé kell megfizetnie a bérlőnek. Az ingatlan megüresedése óta több vállalkozó érdeklődött a helyiség bérbe vételének lehetőségéről. A helyiség bérleti díja a Képviselő testület 561/2015. (X.13.), valamint a 341/2018. (IX.11.) határozata alapján 2019. január 1-jétől 915.280 Ft/év, (76.273 Ft/hó).

Amennyiben a helyiség hasznosítása értékesítés útján történik, úgy tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest XXIII. Újtelep út 6. sz. alatti, üres nem lakás céljára szolgáló helyiség piaci értékének megállapításáról szóló – hat hónapnál nem régebbi - **értékbecsléssel nem rendelkezünk.**

2. Temetősor 5. pavilon (183720 hrsz.)

2011. április 4-én kelt megállapodással Soroksár Önkormányzat tulajdonába került a Soroksár Önkormányzat tulajdonában levő közterületen a **Temetősor u. (183720 hrsz.-ú)** található 25 m² területű, **5. számú pavilon.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény az Önkormányzatok vagyonát nemzeti vagyonnak, ezen belül a közterületeket „kizárólagos helyi önkormányzati tulajdonnak” minősítette. A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon (néhány kivétellel) nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll. Tekintettel arra, hogy **a pavilon értékesítése esetén osztott tulajdon keletkezne, így az értékesítés – jogalap hiányában – nem lehetséges.**

A közterületen álló pavilon alapterülete 25 m². A pavilonban a terveknek megfelelően egy eladótér és egy kis vizesblokk (WC) nyert kialakítást. Tervezett és korábbi funkciója virágüzlet, jelenleg üres, használaton kívüli.

Közüzemi elektromos, víz és szennyvíz közművekkel ellátott, a gázellátása megoldható. A használati meleg vizet a kézmosó felett elhelyezett villany boyler állítja elő, a temperálása valószínűsíthetően elektromos üzemű, vagy SIESTA gázkályha volt. A gipszkarton álmennyezet az eladótérben kisebb felületen leszakadt, a tető beázik, az üzlethelyiség újbóli használatba vételéhez a javításuk szükséges.

A helyiség jelen állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a helyreállítása előzetes felmérés alapján ~ 500.000 Ft költséggel járna, mely költségre az Önkormányzat 2019. évi költségvetése nem nyújt fedezetet, ezért a pavilon bérbeadása a helyreállítási költség bérlő általi átvállalásával javasolt.

A helyiség bérleti díja a Képviselő testület 561/2015. (X.13.), valamint a 341/2018. (IX.11.) határozata alapján 2019. január 1-jétől 236.625 Ft/év, (19.719 Ft/hó).

Fentiek megfizetése mellett a Bérlő köteles a pavilon alatti közterületre vonatkozóan közterület használati engedélyt beszerezni, amely a bérleti szerződés megkötésének a feltétele. Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a közterület használati engedély a bérlet teljes időtartam alatt a rendelkezésére álljon.

3. Haraszti út 30/d sz. (186753/3 hrsz).

Az ingatlan kivett, lakóház, udvar” megnevezésű, 1294 m² nagyságú (volt járványkórház). 2013. április 1-jétől az ingatlan üresen áll.

Részlet a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. 2013. október 22-én készült igazságügyi szakértői véleményéből:

„Az ingatlan a Kerület Városrendezési és Építési Szabályzata alapján a Gazdasági területek M-XXIII-06 jelű építési övezetébe (munkahelyi területek) tartozik. Beépíthetősége: 40%

A sarokingatlan 1294 m² alapterületű, kivett, lakóház, udvar megnevezésű. Terheli: a 183753/2 helyrajzi számú ingatlant illető kisnyomású gázvezeték átvezetési szolgalmi joga, valamint az ELMŰ javára 153 m² területre bejegyzett vezetékjoga.

A Haraszti úti telekhatár mentén kőkereszt emlékmű van, melyet a jelen helyén megtartani köteles az ingatlan mindenkori tulajdonosa. Építési övezeti besorolása: M-XXIII-06 jelű munkahelyi terület.

Az épület energetikai besorolása: "I"

Az ingatlan nagyrészt bekerített, az elavult állapotú kerítések anyaga jellemzően beton oszlopok közti drótfonat. Bejárat a Haraszti út menti előkert kerítésében nyert kialakítást. Az ingatlan földterülete a Haraszti úttól a hátsókert felé erősen lejtős, a hátsókert a környezethez képest gyakorlatilag egy „gödör”. Ennek megfelelően az Ény.-i és a Dny.-i telekhatárok támfal jelleggel kerültek kiépítésre. A hátsókert teljesen elhanyagolt, sűrű aljnövényzettel, fákkel, bokrokkal borított. A hátsókertről (a „gödörből”) egy betonozott lépcső vezet fel az épület mellett, a Pál apostol utcához. A Haraszti út felé eső kis kerített előkert viszonylag rendezett. A belső közlekedésre szolgáló járdák jellemzően csak a bejáratokhoz létesültek, betonozottak, rossz állapotúak.

Az ingatlanon egy főépület (lakóépület) található, mely a Haraszti úttól kb. 5 méteres előkerttel került telepítésre, a Pál apostol utcai telekhatártól kb. 1 méteres távolságra.

Az épület létesítésének idejét nehéz becsülni, minimum 60-80 éves lehet. Az épület jelenleg üres, használaton kívüli. Az épületben korábban önkormányzati lakások voltak kialakítva (összesen 4 darab). Az épületek hagyományos szerkezetű és kialakítású, jellegét tekintve földszintes, a terep adottságait kihasználva az udvar felé egy alagsori szinttel (az innen nyíló helyiségek padlószintje gyakorlatilag a hátsó udvar terepszintjével egyezik meg).

Alapozása feltehetően beton sávalap, a felmenő falak téglából készültek. Talajnedvesség elleni szigetelés vagy nem készült, vagy tönkrementnek tekinthető, amit az alagsori szinten jelentkező igen erős falvizesedés, salétromosság és vakolatmállás igazol. Az alagsori szint földeme acélgerendák közötti poroszsüveg boltozatos födémként valószínűsíthető, a zárófödém fagerendás födém.

Az épületre a Haraszti úttal párhuzamos gerincű nyeregtető került, cserép héjjalással, a bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezzel készültek. Az épület homlokzata és

lábazatképzése vakolt, mely különösen az udvarra néző felület egy részén erősen sérült, illetve helyenként hiányos. A beépített külső nyílászárók jellemzően kapcsolt gerébtokos fa ablakok, illetve típus fa ajtók. A helyiségek belső oldalfal és mennyezeti felületei simított vakolattal ellátottak. A vakolat sok helyen sérült, az alagsori szinten nagy felületen vizes, mállott, hiányos. A padozatok eredetileg funkciótól függően hideg-meleg burkolattal ellátottak, jelenleg szinte az összes burkolat tönkrementnek tekinthető. A lakások temperálása korábban feltehetően hagyományos, kéménybe kötött kályhák (esetleg elektromos hőszugárzók) biztosíthatták. Korábban a lakások elektromos és vízellátása biztosított volt, jelenleg közmű nélküliek. Az épületben korábban a földszinten, egy közös bejáratú előtérből nyílóan kettő darab lakás (egy komfortos és egy komfort nélküli), míg a hátsó kertre nyílóan, az alagsori szinten kettő darab, külön bejáratú lakás (egy komfort nélküli és egy szükséglakás) volt kialakítva. A földszinti közös előtérből a lakásokon kívül a padlásfeljáró nyílik. A földszinti lakások közül a komfortosban 1,5 szoba, konyha, kamra és fürdő, míg a komfort nélküliben 1,5 szoba, konyha, közlekedő és kamra helyiségek találhatóak. Az alagsori lakások közül a komfort nélküliben 1 szoba, konyha és tároló helyiségek találhatóak, míg a szükséglakás egy szobából áll.”

Korábban a Képviselő-testület az 579/2013. (XII.03.) Ök. határozatával - az ingatlanon található kőkereszt jelenlegi helyén tartása mellett - az ingatlan értékesítése mellett határozott. 314/2014. (V.13.) Ök. határozatával, az ingatlan kikiáltási árának csökkentése, és az értékesítésre megállapított határidő (2014. december 31.) megállapítása mellett a tekintetben is döntött, hogy az ingatlanon található felépítményt nem bontja el.

Az ingatlan értékesítése esetén a Soroksár Önkormányzat vagyonáról a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011.(XI.18.) rendelet szerint a döntést megelőzően a vagyontárgy értékét 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés figyelembevételével kell meghatározni. Az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása versenyeztetési eljárás alkalmazásával történik. Jelenleg nem rendelkezünk 6 hónapnál nem régebbi értékbecsléssel.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a korábbi, 2013. október 22-én kelt ingatlan forgalmi szakértői vélemény alapján az ingatlan értéke: 21.400.000 Ft volt. Két alkalommal megkísérelt sikertelen árverést követően a Képviselő-testület a 314/2014. (V.13.) Ök. határozatával módosította az 579/2013. (XII.3.) határozatát, és a kikiáltási árat leszállította 20.400.000 Ft-ra, azonban az ezt követő 2 árverésre sem volt érdeklődő. Jelenleg két személy is szeretné bérelni, illetve megvásárolni az ingatlant, az egyik érdeklődő magánnyomozó központot, a másik érdeklődő kereskedelmi és szolgáltató központot szeretne létrehozni az ingatlanon.

A fenti rövid bemutatások alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az ingatlanok hasznosítása tárgyában.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (XII.03.) határozata a Budapest XXIII., Újtelep út 6. sz. alatti, 195271/8/A/71 hrsz.-ú üzlethelyiség hasznosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

A. változat

I. a Budapest XXIII. Újtelep út 6. sz. alatti, 195271/8/A/71 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű üzlethelyiség ***bérelti jogát nyilvános árverésen értékesíti.***

II. Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készítésére a Képviselő-testület, illetve a Bizottsága részére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2020. március 31.

B. változat

I. a Budapest XXIII. Újtelep út 6. sz. alatti, 195271/8/A/71 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű üzlethelyiség ***tulajdonjogát értékbecslés ismeretében értékesíti*** a hozzá tartozó ⁶⁷/10.000 tulajdoni hányaddal.

II. Felkéri a Polgármestert az értékbecslés megrendelésére és az értékbecslésben foglaltakra tekintettel új előterjesztés elkészíttetésére a Képviselő-testület vagy Bizottsága részére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2020. március 31.

C. változat

I. a Budapest XXIII. Újtelep út 6. sz. alatti, 195271/8/A/71 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű üzlethelyiséget nem hasznosítja.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (XII.03.) határozata a Budapest XXIII. ker. 183720 hrsz.-ú közterületen lévő, Temetősor 5. számú pavilon hasznosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

A. változat

I. a Budapest XXIII., 183720 hrsz.-ú közterületen lévő Temetősor 5. számú pavilon **bérleti jogát nyilvános árverésen értékesíti.**

II. Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készíttetésére a Képviselő-testület, illetve a Bizottsága részére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2020. március 31.

B. változat

I. a Budapest XXIII., 183720 hrsz.-ú közterületen lévő Temetősor 5. számú pavilont nem hasznosítja.

3.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (XII. 03.) határozata a Budapest XXIII. ker. Haraszti út 30/d (186753/3 hrsz.) sz. alatti ingatlan hasznosításáról.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

A. változat

I. a Budapest XXIII., Haraszti út 30/d sz. alatti, 186753/3 hrsz.-ú, kivett, lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan **bérleti jogát nyilvános árverésen értékesíti.**

II. Felkéri a Polgármestert az értékbecslés megrendelésére és új előterjesztés elkészíttetésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2020. március 31.

B. változat

I. a Budapest XXIII., Haraszti út 30/d sz. alatti, 186753/3 hrsz.-ú, kivett, lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan **tulajdonjogát értékbecslés ismeretében nyilvános árverésen értékesíti.**

II. Felkéri a Polgármestert az értékbecslés megrendelésére és az értékbecslésben foglaltak ismeretében új előterjesztés elkészíttetésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2020. március 31.

C. változat

I. a Budapest XXIII., Haraszti út 30/d sz. alatti, 186753/3 hrsz.-ú, kivett, lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant **nem hasznosítja.**

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

Budapest, 2019. november 19.

dr. Spiegler Tamás LL.M
aljegyző
előterjesztő

Gógh Zita
ingatlan-hasznosítási ügyintéző
az előterjesztés készítője

Mellékletek:

1. Egyeztető lap
2. Tulajdoni lapok
3. Kérelmek

Egyeztető lap

**a „Javaslat ingatlanok hasznosítására”
című előterjesztéshez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: Tóth András mb. főépítésszel

A Budapest XXIII. kerület, Haraszi út 30/d sz. alatti, volt járványkórház épületével kapcsolatban tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyi városvédő egyesület, a Soroksári Grassalkovich Kör korábban felvetette, hogy az épületet esetleg Múzeumként lehetne működtetni, ezért a megtartását javasolták. Álláspontom szerint maga az épület építészeti értéket nem igazán képvisel, azonban helytörténeti jelentősége kétségbe nem vonható. A hasznosításával kapcsolatos döntésnél javaslom a fentieket figyelembe venni.

Budapest, 2019. november 20.

.....
Tóth András
mb. főépítész