

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2022. május 17. napján tartandó Gazdasági és Pénzügyi Bizottság ülésére
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, 117510/68 hrsz.-tól - 117510/78 hrsz.-ig terjedő ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) az Ibafa utca, Bőszénfa utca, Gálosfa utca, Simonfa utca folytatásaként, a patak túlsó oldalán lévő Lke-1/XVI/CS2 és Lke-1/XVI/SZ7 övezeti besorolású ingatlanok kialakítását tette lehetővé.

A KÉSZ alapján Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) telekalakítást kezdeményezett a mellékelt telekalakítási helyszínrajz alapján. Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya a telekalakítást 302257/1/2020 ügyiratszámmon jóváhagyta, három tömbben 18 db, valamint az iparvágány mellett 20 db építési telek alakult ki. (1. számú melléklet)

Az Önkormányzat a három tömbben található telkeket már értékesítette.

Az iparvágány mellett elhelyezkedő 117510/60 hrsz.-tól -117510/64 hrsz.-ig terjedő ingatlanok pályázata lezárult, a 117510/64 hrsz.-tól – 117510/67 hrsz.-ig terjedő ingatlanok pályáztatása folyamatban van. A 117510/68 hrsz.-tól -117510/77 hrsz.-ig terjedő ingatlanok esetében javasoljuk, hogy egyszerre 4-3-3 db ingatlan, és külön a 117510/78 hrsz-ú ingatlan kerüljön meghirdetésre.

Harmadik ütemben a 117510/68-11751/78 hrsz-ú ingatlanokra készült értébecslés.

Az ingatlanokra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan szakértő készítette el az értébecslést. A szakértő szerint a 117510/68 hrsz.-tól -117510/77 hrsz.ig terjedő ingatlanok nettó értéke: 37.500,- Ft/m². A 117510/78 hrsz-ú ingatlan nettó értéke: 40.200,- Ft/m². Az értékesítést plusz Áfa terheli. (2. számú melléklet)

Tárgyi ingatlanok nem állnak sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt, a területen nincs olyan környezetvédelmi szempontból releváns tény, mely a kialakuló telkek értékesítését, beépítését korlátozná vagy akadályozná. A kialakuló telkek vízbázist, nagyvízi medret, parti sávot, régészeti lelőhelyet nem érintenek.

A telkek megközelítéséhez szükséges közterületek kijelölése a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya részéről az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került.

Az értébecslő az ingatlanok forgalmi értékét úgy állapította meg, hogy a telkek előtt és közelében közmű ellátottság nincs. A közművek sem a magán ingatlanokra, sem a közterületekre nem kerülnek az Önkormányzat által bevezetésre.

Az Önkormányzat a terület közművel történő ellátását nem vállalja és nem biztosítja. A telkek közművel történő ellátása és az ehhez szükséges közműhálózat kialakítása a vevők illetve pályázók kötelezettsége és ennek minden költségét ők kötelesek vállalni.

Az ezzel kapcsolatos felelősséget az Önkormányzat már a pályázati eljárásban kizárja.

Ez tehát jelentheti azt is, hogy az érintett ingatlanok beépítése és a használatbavételi engedély megszerzése esetleg akadályba ütközik. A kikiáltási ár ezekre a tényekre tekintettel került kialakításra.

Az ingatlanok övezeti besorolása a KÉSZ szerint Lke-1/XVI/SZ7 (Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet).

A KÉSZ 54. § szerint:

(1) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 m, saroktelek esetében legalább 20,0 m.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

A KÉSZ-ben az ingatlanok vv jelölésűek (magas vízállású terület 2,5 méter).

Előterjesztőként javaslom, hogy az Önkormányzat külön-külön írjon ki nyilvános, egyfordulós pályázatot a 117510/68, 117510/69, 117510/70, 117510/71 hrsz-ú ingatlanok, a 117510/72, 117510/73, 117510/74 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 117510/75, 117510/76, 117510/77 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 117510/78 hrsz-ú ingatlan értékesítésére, hasonlóan a korábbi Íjász utcai, Ibafa utcai, Bőszénfa utcai, Gálosfa és Simonfa utcai ingatlanok értékesítéséhez, azaz rögzített óvadékmértékkel, valamint a pályázó által megjelölt preferencia sorrendi lehetőséggel.

Javaslom, hogy az alábbi ingatlanok esetében a kikiáltási ár az értékbecselő által megállapított 37.500,- Ft/m²+Áfa érték legyen.

Hrsz.	Terület nagysága: m ²	Az ingatlan kikiáltási ára: 37.500,- Ft/m ² +27% Áfa esetén
117510/68	800	30.000.000,- Ft+Áfa
117510/69	800	30.000.000,- Ft+Áfa
117510/70	800	30.000.000,- Ft+Áfa
117510/71	800	30.000.000,- Ft+Áfa

A pályázati eljárásban a pályázónak a m² árra kell ajánlatot tenni.

Egy pályázó egy pályázatban csak egy m² árat jelölhet meg valamennyi, az általa preferencia sorrendben megjelölt ingatlanra.

Az az egy darab telket vásárolni szándékozó pályázó, aki preferencia sorrendet jelölt meg és ezek egyikét sem nyerte meg, az ajánlata alapján, második, illetve harmadik helyezettként már kizárólag csak a preferencia sorrendjében első telekként megjelölt ingatlan tekintetében vehető figyelembe. Ez a helyzet akkor is, ha egyébként több telekre is meg lehetne állapítani a második és harmadik helyezést.

Egy pályázatban csak egy darab telek megvásárlására lehet pályázni, egyszeres bruttó 3.810.000,- Ft pályázati biztosíték befizetésével.

A pályázatot az nyeri el, aki a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett a legmagasabb m² árra tett ajánlatot, az általa megvásárolni kívánt ingatlanra, az általa megjelölt preferencia sorrendnek megfelelően.

Második legmagasabb m² árra tett ajánlatot tevő pályázó a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett, az általa meghatározott preferencia sorrendnek megfelelően, az általa pályázott telekre – az 1. nyertes legmagasabb ajánlatot tevő pályázó telkének kivételével, amennyiben van ilyen a preferencia sorrendjében – nyeri el a pályázatot.

Harmadik legmagasabb m² árra tett ajánlatot tevő pályázó a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett, az általa meghatározott preferencia sorrendnek megfelelően, az általa pályázott telekre – az 1. és 2. nyertes legmagasabb ajánlatot tevő pályázó telkének kivételével, amennyiben van ilyen a preferencia sorrendjében – nyeri el a pályázatot.

Negyedik legmagasabb m² árra tett ajánlatot tevő pályázó a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett, az általa meghatározott preferencia sorrendnek megfelelően, az általa pályázott telekre – az 1. és 2. és 3. nyertes legmagasabb ajánlatot tevő pályázó telkének kivételével, amennyiben van ilyen a preferencia sorrendjében – nyeri el a pályázatot.

Az alábbi táblázatokban szereplő ingatlanok esetében is javaslom, hogy a kikiáltási ár az értékbecslő által megállapított 37.500,- Ft/m²+Áfa érték legyen.

Hrsz.	Terület nagysága: m ²	Az ingatlan kikiáltási ára: 37.500,- Ft/m ² +27% Áfa esetén
117510/72	800	30.000.000,- Ft+Áfa
117510/73	800	30.000.000,- Ft+Áfa
117510/74	800	30.000.000,- Ft+Áfa

Hrsz.	Terület nagysága: m ²	Az ingatlan kikiáltási ára: 37.500,- Ft/m ² +27% Áfa esetén
117510/75	800	30.000.000,- Ft+Áfa
117510/76	800	30.000.000,- Ft+Áfa
117510/77	800	30.000.000,- Ft+Áfa

A pályázati és a bírálati szempontok hasonlóak legyenek, mint fentiekben leírtak.

Mivel az értékbecslő a 117510/78 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan más értéket határozott meg, ezért javaslom, hogy e telekre külön pályázatot írjon ki az Önkormányzat.

Hrsz.	Terület nagysága: m ²	Az ingatlan kikiáltási ára: 40.200,- Ft/m ² +27% Áfa esetén
117510/78	846	34.009.200,- Ft+Áfa

Javaslom, hogy a 117510/78 hrsz-ú ingatlannál a pályázati biztosíték bruttó 4.319.169,- Ft legyen.

A beérkezett pályázatokat a polgármester által kijelölt értékelő bizottság bontja, amely az első három helyre javaslatot tesz. A pályázat bontása zártkörű, értékelése, valamint a pályázatról szóló döntés nyilvános.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 7/B. § i) pontja szerint a versenyeztetési eljárásokban a pályázati felhívásnak, valamint a hirdetménynek tartalmaznia kell többek között a versenyeztetési biztosíték összegét, amely a kiírásban meghatározott vagyon értékének 10%-a.

A pályázatot zárt borítékban, jeligével ellátva, a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Irodában (1163 Budapest Havashalom utca 43.) kell benyújtani.

Ajánlatot tenni kizárólag személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. Az ajánlatot egy példányban személyesen, vagy meghatalmazott útján kell benyújtani.

A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A szabályos meghatalmazást a pályázathoz csatolni kell.

Az ajánlatot hivatalos cégszerű aláírással, valamint minden oldalát (köztük a mellékleteket is) szignóval kell ellátni.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- Az ingatlan megvásárlására vonatkozó ajánlati összeget. (Ft/m²+Áfa)
- Amennyiben az ingatlan tulajdonjoga több pályázó között oszlik meg, a pályázók nyilatkozatát tulajdoni hányaduk mértékéről.
- A pályázó nyilatkozatát a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról.
- A pályázó köteles a részletes tájékoztatót is átvenni, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy az abban foglaltakat megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.
- A pályázó annak igazolására, hogy a pályázatban foglalt feltételeket megismerte és azokat elfogadja a teljes pályázati kiírást, a részletes tájékoztatóval együtt köteles ajánlatához csatolni és annak minden oldalát szignálni.
- A pályázó nyilatkozatát az ajánlati kötöttség vállalásáról.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása.
- A pályázó nyilatkozatát, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs helyi adótartozása.
- Amennyiben a pályázó nem természetes személy, úgy a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a díj- és adótartozással kapcsolatos feltételnek a cég jegyzésére jogosult valamennyi személy, valamint a cég valamennyi tulajdonosa is megfelel.
- Pályázó köteles az építésügyi hatósággal egyeztetni az ingatlan beépíthetőségéről, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy az építési hatóság tájékoztatását megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a terület közművesítés érdekében építőközösség alakítása van folyamatban. Ha az építőközösség a vételár kifizetése előtt megalakul,

úgy abba az Önkormányzat tagként belép, de a vevő kötelezi magát arra, hogy a tulajdonjogának megszerzését követően az építőközösségbe belép és az ezt megelőzően, illetve az ezt követően felmerülő, a közművesítéshez kapcsolódó költségeket az önkormányzat részére megtéríti.

Az ingatlanra természetes személyek, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerint csak átlátható szervezetek pályázhatnak.

A pályázathoz csatolni kell:

- egyéni vállalkozó esetében NAV igazolást a nyilvántartásba vételről,
- 30 napnál nem régebbi, cégbíróság által kiállított eredeti cégkivonatot (illetve folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását), vagy az eredeti cégkivonat 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített másolatát,
- 30 napnál nem régebbi, bíróság által kiállított nyilvántartásba vételről szóló eredeti igazolást, vagy a bíróság által kiállított nyilvántartásba vételről szóló igazolás 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített másolatát (pl. Alapítványok stb. esetében),
- 30 napnál nem régebbi aláírási címpéldányt, (Aláírási címpéldány helyett aláírási minta nem fogadható el),
- Nyilatkozatot az átlátható szervezetről Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, a nyertes ajánlat szerinti vételár 20%-ának vételár előleg címén történő megfizetése. Vevő a teljes vételárat a Magyar Állam, valamint a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát követően, illetve az elővásárlásra nyitva álló 35-30 napos időtartam eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül köteles megfizetni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének 18. §-a szerint:

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

[...]

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatar, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;

Az értékesítéskor Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 117510/68 hrsz-ú, 800 m² területű,

117510/69 hrsz-ú, 800 m² területű,
 117510/70 hrsz-ú, 800 m² területű,
 117510/71 hrsz-ú, 800 m² területű, kivett beépítetlen terület
 megnevezésű ingatlanokat nyilvános egyfordulós pályázat útján
 értékesíti. Az ingatlanok forgalmi értékét
 37.500,- Ft/m²+Áfában határozza meg, mely egyben a
 kikiáltási ár. Pályázati biztosíték bruttó 3.810.000,- Ft.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására
 az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
 elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-
 testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester
 egyetértésével úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI.
 kerületi Önkormányzat tulajdonát képező

117510/72 hrsz-ú, 800 m² területű,

117510/73 hrsz-ú, 800 m² területű,

117510/74 hrsz-ú, 800 m² területű, kivett beépítetlen terület
 megnevezésű ingatlanokat nyilvános egyfordulós pályázat útján
 értékesíti. Az ingatlanok forgalmi értékét
 37.500,- Ft/m²+Áfában határozza meg, mely egyben a
 kikiáltási ár. Pályázati biztosíték bruttó 3.810.000,- Ft.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására
 az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
 elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat III.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-
 testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester
 egyetértésével úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI.
 kerületi Önkormányzat tulajdonát képező

117510/75 hrsz-ú, 800 m² területű,

117510/76 hrsz-ú, 800 m² területű,

117510/77 hrsz-ú, 800 m² területű, kivett beépítetlen terület
 megnevezésű ingatlanokat nyilvános egyfordulós pályázat
 útján értékesíti. Az ingatlanok forgalmi értékét
 37.500,- Ft/m²+Áfában határozza meg, mely egyben a
 kikiáltási ár. Pályázati biztosíték bruttó 3.810.000,- Ft.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás

kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat IV.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 117510/78 hrsz-ú, 846 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Bizottság az ingatlan forgalmi értékét 40.200,- Ft/m²+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár. Pályázati biztosíték bruttó 4.319.169,- Ft.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, 2022. időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. Telekalakítási helyszínrajz
2. Értékbecslés