

Készült a 2023. január 25. napján tartandó Kt. ülésére

Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási irodavezető

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, 117510/80 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással kialakuló 117510/81, 117510/82 és 117510/83 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

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, Zselic 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 ügyiratszámom jóváhagyta, három tömbben 18 db, valamint az iparvágány mellett 20 db, és a Zselic utca folytatásában 1 db építési telek alakult ki.

Az Önkormányzat a három tömbben található, valamint az iparvágány melletti telkeket értékesítette.

A Zselic utca folytatásában, a Légcsavar utca találkozásánál található a 117510/80 hrsz.-ú, 2728 m² nagyságú ingatlan. Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 850153/3/2022 számú határozatában az ingatlan három telekre történő osztását engedélyezte. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetése ez alapján folyamatban van. A megosztás után kialakul a 117510/81, 117510/82 és a 117510/83 hrsz.-ú ingatlan. (1. számú melléklet)

Az ingatlanokra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan szakértő készítette el az értékbecslést. A szakértő szerint a kialakuló:

- 117510/81 hrsz.-ú, 876 m² területű ingatlan becsült fajlagos nettó piaci értéke: 49.800,- Ft/m², nettó 43.624.800,- Ft;
- 117510/82 hrsz.-ú, 1035 m² területű ingatlan becsült fajlagos nettó piaci értéke: 49.800,- Ft/m², nettó 51.543.000,- Ft;
- 117510/83 hrsz.-ú, 817 m² területű ingatlan becsült fajlagos nettó piaci értéke: 46.000,- Ft/m², nettó 37.582.000,- Ft. (2-3. számú melléklet)

Az értékesítést plusz Áfa terheli.

A kialakuló ingatlanok a Légcsavar utca felől szilárd burkolatú úton, a Zselic utca felől, föld úton közelíthetőek meg. A 117510/80 hrsz.-ú ingatlan és a megosztás után kialakuló ingatlanok is szabálytalan alakúak. A kialakuló két szélső telek kedvezőtlen formájú, a nyugati telek szabálytalan ötszög, a keleti telek háromszög alakú, a középső telek is szabálytalan formájú, de a téglalaphoz közelít.

Az értékbecslő 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 a 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 ütközhet. A kikiáltási ár ezekre a tényekre tekintettel kerül kialakításra.

A terület közművesítése érdekében építőközösség alakítása van folyamatban. Ha az építőközösség a vételár kifizetése előtt megalakul, úgy abba az Önkormányzat tagként csatlakozik, de a vevő kötelezettsége, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően az építőközösségbe belép és az ezt megelőzően, illetve az ezt követően felmerülő, a közművesítéshez kapcsolódó költségeket az Önkormányzat részére megtéríti.

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 a kialakuló ingatlanok vv jelölésűek (magas vízállású terület 2,5 méter).

A kialakuló 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.

Előterjesztőként javaslom, hogy az Önkormányzat a telekalakítással kialakuló ingatlanokat nyilvános, egyfordulós pályázat útján értékesítse, az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított becslött nettó forgalmi értéken.

Hrsz.	Terület nagysága: m ²	Fajlagos nettó érték: Ft/m ²	Az ingatlan kikiáltási ára: -	Az ingatlan bruttó kikiáltási ára
117510/81	876	49.800	43.624.800 Ft+Áfa	55.403.496 Ft
117510/82	1035	49.800	51.543.000 Ft+Áfa	65.459.610 Ft
117510/83	817	46.000	37.582.000 Ft+Áfa	47.729.140 Ft

A pályázati eljárásban a pályázónak a nettó+Áfa árra kell ajánlatot tenni.

A pályázatot az nyeri el, aki a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett a legmagasabb árra tett ajánlatot.

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.

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:

„a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett;

ab) az ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés - a c) pontban foglalt kivétellel - 15 millió Ft értékhatár fölött;

ac) az 5 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése.

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 értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;”

A **117510/83 hrsz.-ú ingatlan** becsült forgalmi értéke nettó 40 millió Ft alatti, ezért annak hasznosítása a polgármester egyetértésével a **Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe** tartozik, de a Képviselő-testület ez esetben magához vonja a bizottságra átruházott hatáskörét, annak érdekében, hogy egyszerre kerüljön meghirdetésre a 3 telek. A 117510/83 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke alapján várható, hogy a nyertes ajánlati ár 40 millió Ft feletti lesz, emiatt a pályázat értékelésekor mindhárom telek esetében úgyszintén a Képviselő-testület jogosult dönteni.

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 Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, telekalakítással kialakuló 117510/81 hrsz.-ú, 876 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét 43.624.800,- Ft+Áfa összegben határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár. A pályázati biztosíték bruttó 5.540.350,- Ft.

Az ingatlan előtti terület közművesítése érdekében építőközösség alakítása van folyamatban. Az Önkormányzat

vállalja, hogy amennyiben az építőközösség a vételár kifizetése előtt megalakul, úgy abba az Önkormányzat tagként csatlakozik, de a vevő köteles az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően az építőközösségbe belépni, és az ezt megelőzően, illetve az ezt követően felmerülő, a közművesítéshez kapcsolódó költségeket az Önkormányzat részére megtéríti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, telekalakítással kialakuló 117510/82 hrsz.-ú, 1035 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét 51.543.000,- Ft+Áfa összegben határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár. A pályázati biztosíték bruttó 6.545.961,- Ft.

Az ingatlan előtti terület közművesítése érdekében építőközösség alakítása van folyamatban. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben az építőközösség a vételár kifizetése előtt megalakul, úgy abba az Önkormányzat tagként csatlakozik, de a vevő köteles az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően az építőközösségbe belépni, és az ezt megelőzően, illetve az ezt követően felmerülő, a közművesítéshez kapcsolódó költségeket az Önkormányzat részére megtéríti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat III.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, telekalakítással kialakuló 117510/83 hrsz.-ú, 817 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tekintetében a hasznosításról történő döntés – beleértve az Ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásának és elbírálásának – jogát az Mötv. 59. § (3) bekezdésében szereplő jogkörénél fogva a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságtól visszaveszi.

Határidő: 2023. január 25.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés i) pontja alapján)

Határozati javaslat IV.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, telekalakítással kialakuló 117510/83 hrsz.-ú, 817 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét 37.582.000,- Ft+Áfa összegben határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár. A pályázati biztosíték bruttó 4.772.914,- Ft.

Az ingatlan előtti terület közművesítése érdekében építőközösség alakítása van folyamatban. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben az építőközösség a vételár kifizetése előtt megalakul, úgy abba az Önkormányzat tagként csatlakozik, de a vevő köteles az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően az építőközösségbe lépni, és az ezt megelőzően, illetve az ezt követően felmerülő, a közművesítéshez kapcsolódó költségeket az Önkormányzat részére megtéríti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, 2022. időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin

jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: Változási vázrajz
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: Értékbecslés (zártan kezelendő)

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság