

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

*Készült a 2024. február 21. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens*

Tárgy: Javaslat a 103772/59 hrsz.-ú ingatlan
értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Korábban a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest XVI. kerület 103772/56 hrsz.-ú, 12.605 m² területű, kivett telephely megnevezésű, természetben a Léva utca által határolt ingatlan megosztásra került. A kialakult 103772/58 hrsz.-ú 8.400 m² területű ingatlant az Önkormányzat értékesítette jégcsarnok létrehozása céljából, a másik kialakult 103772/59 hrsz.-ú ingatlan ez idáig nem került hasznosításra.

A 103772/59 hrsz.-ú, 4.205 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll és a vagyontaszteri nyilvántartás szerint forgalomképes üzleti vagyon. Az ingatlanon felépítmény nincs.

Az ingatlan területe szabálytalan alakú, jellemzően sík felszínű, kerítetlen, fás, bokros terület, jelenleg a környezetétől nem különül el, a helyszínen a pontos helye nem határozható meg. Kiepített közművekkel nem rendelkezik, azonban az e-közműtérkép szerint az ingatlan előtt elektromos hálózat húzódik, a gáz és vízvezeték a szomszédos ingatlanig van kiépítve. A rákötés feltételei és költségei nem ismertek. (1. számú melléklet)

Az ingatlan a XVI. kerület Mátyásföld elnevezésű városrészében található, a Légcsavar utcától nyugatra található az iparvágány közelében. A környezetben, a Légcsavar utcában ipari ingatlanok, míg a Léva utcától keleti irányban családi házas övezet került kiépítésre. Az ingatlan északi szomszédja a Mátyásföldi Jégcsarnok területe, délen pedig nagyfelületű zöldterület található, ahol a Mátyásföldi repülőtér működött. Az ingatlan könnyen megközelíthető gépjárművel és közösségi közlekedéssel egyaránt, gépjárművel az Újszász utcáról a Légcsavar utcán keresztül. Közösségi közlekedéssel a cca. 750 méter távolságra az Újszász utcában található 45-ös, 46-os és 146-os jelű autóbusszokkal érhető el. Az ingatlan előtt alacsony forgalmú, szilárd burkolatú út húzódik, szinte végig aszfaltozott úton megközelíthető, részben új építésű környezetben található.

Az ingatlan övezeti besorolása: Gksz-1/XVI/1 gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület. Kedvező beépíthetőséggel rendelkezik, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%, a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 16 méter. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 1. sz. melléklete alapján építési teleknek minősül. A telek nem áll sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt, továbbá a területen nincs környezetvédelmi szempontból releváns tény, amely a telek beépítését korlátozná, akadályozná.

Az ingatlanra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan szakértő készítette el az értékbecslést, amely szerint az ingatlan fajlagos ára 33.000 Ft/m², így a forgalmi értéke 138.765.000,- Ft + Áfa. (2-3. számú melléklet)

Előterjesztőként javaslom, hogy az Önkormányzat az ingatlant nyilvános, egyfordulós pályázat útján értékesítse, az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított becsült nettó forgalmi értéken.

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 rendelet (a továbbiakban: Versenyrendelet) 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. § (1) bekezdése 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg (...).

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az

átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1)-(2) bekezdése szerint:

„39. § (1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.”

Az értékesítéskor a Versenyrendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlan hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 103772/59 hrsz.-ú, 4205 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét 138.765.000,- Ft+Áfa összegben határozza meg, amely egyben a kikiáltási ár. A pályázati biztosíték bruttó 17.623.155,- Ft.

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

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester „h”

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Térképmásolat, tulajdoni lap és közmű térkép
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: Értékbecslés (zártan kezelendő)

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság