



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: Sz-460/2018.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Gazdasági Bizottság**  
**2018. december 12-i ülésére**

**Tárgy:** A Budapest IX. kerület, Vágóhid u. 6., 38013/2 hrsz. alatti ingatlan elidegenítése

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:**

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: Dr. Bőjte Bernadett s. k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

A döntéshez egyszerű   
minősített  többség szükséges.

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

igen   
nem

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal – Földhivatali Főosztály által Budapest IX. ker. Belterület 38013/2 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

### Ingotlan-nyilvántartási adatok:

Az ingatlan fekvése : 1097 Budapest, IX. kerület, Vágóhid u. 6.  
Helyrajzi száma : **38013/2**  
Alapterülete : 363 m<sup>2</sup>  
Megnevezése : kivett, beépítetlen terület  
Tulajdonosa : Ferencvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban  
Széljegy : nincs  
Egyéb bejegyzés : I/1. terheli a Budapest, IX. ker. belterület 38013/1 hrsz-t illető egyéb szolgalmi jog, bejegyző határozat: 86955/1/2009/08.07.14.  
III/1. a T-68646 ttszámú térrajz alapján az ing. lejegyezve majd megosztva 38013/1 és 38013/2 hrsz-ú ing-ra, bejegyző határozat: 232582/1/2003/03.07.10.  
III/3. az I/1. sorszám alatt bejegyzett szolgalmi jog felülépítésre irányuló szolgalmi jog. Terheli a Budapest, IX. ker. belterület 38013/1 ingatlan mindenkori tulajdonosát illető szolgalmi jog, a csatolt vázrajz szerint, bejegyző határozat: 86955/1/2009/08.07.14.  
III/4. VezetékJog 1 m<sup>2</sup> területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. bejegyző határozat: 80650/1/2011/10.10.08.

### Az ingatlan környezete és a telek jellemzői:

Az értékelt ingatlan a főváros IX. kerületének Középső-Ferencváros városrészében, a Vágóhid utca – Soroksári út – Tóth Kálmán utca – Vaskapu utca által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Környezetében új és régebbi építésű ipari-, kereskedelmi rendeltetésű épületek, irodaházak, közepes és nagy lakásszámú lakóépületek találhatóak.

Szabályos téglalap alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, melyen jelenleg nem található felépítmény. A szomszédos Vágóhid u. 4. (38013/1 hrsz) és Vágóhid u. 8. (38003/3 hrsz) szám alatti telkektől nincs elválasztva, a telekhatárok természetben nem állapíthatók meg. Az utcai fronton a három teleknek egybefüggő, vegyes kialakítású kerítése van.

A terület gyalogosan és gépjárművel aszfaltozott úton közelíthető meg, a tömegközlekedés (autóbusz és villamos megálló) az ingatlan közvetlen közelében érhető el.

Az alapellátást biztosító egységek (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltatók, hivatalok, orvosi rendelő, gyógyszertár stb.) az ingatlan közelében, ill. néhány villamos megállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

## **A Szabályozási Terv előírásai**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a „Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról” szóló 34/2017. (XII.22.) rendelete az értékelt ingatlan területét a **Vt-V/IX-V/71-4 jelű, városközponti terület** megnevezésű övezetbe sorolja.

*Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:*

- a) közintézmény
- b) igazgatás
- c) iroda
- d) szálláshely-szolgáltatás
- e) lakás
- f) kollégium, diákotthon, diákszálló
- g) idősek otthona
- h) szolgáltatás
- i) vendéglátás
- j) egyéb közösségi szórakoztatás
- k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- l) sportlétesítmény
- m) kiskereskedelem
- n) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

*A melléképítmények közül*

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti vízmedence,
- d) napkollektor
- e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

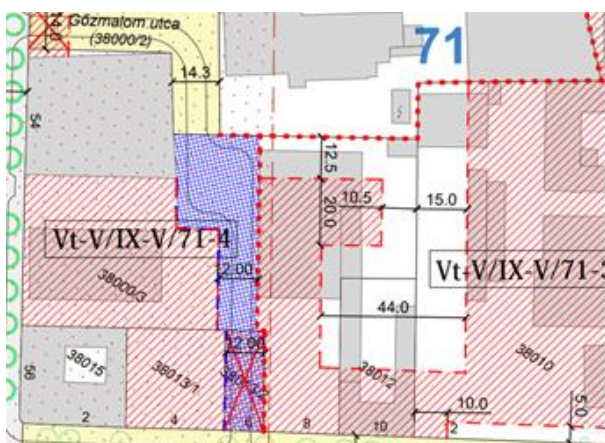
*Az építési övezetben nem lehet*

- a) üzemanyag-töltő állomást létesíteni,
- b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.

### **A beépítés engedélyezett paramétere:**

Beépítés módja:	zárt sorú
Beépítés engedélyezett mértéke:	80 %
Beépítés engedélyezett mértéke terepszint alatt:	90 %
Általános szintterületi mutató:	4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parkolási szintterületi mutató:	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Minimális zöldfelület:	20 %

Ferencváros jelenleg hatályos Szabályozási Terve az értékelt ingatlan teljes területét „Közforgalom elől el nem zárható terület”-nek nyilvánítja. A területen a személy és gépjárműforgalom számára 12,0 m széles sáv biztosítása kötelező, mely gyakorlatilag a telek teljes szélességének felel meg.



Az ingatlanra kizárólag a közforgalom számára biztosított terület felülépítése engedélyezhető, az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint pedig a felülépítés joga a szomszédos 38013/1 hrsz-ú ingatlan mindenkor tulajdonosát illeti.

Az ingatlan elidegenítése esetén, a Szabályozási Tervben foglaltak alapján az adásvételi szerződésnek az alábbiakat is tartalmaznia kell:

*„Vevő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri, hogy Eladó részletesen tájékoztatta azon körülményről, hogy az ingatlant az 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdésének 17.3. pontja alapján rendelkezési jogot korlátozó tilalommal vásárolja meg.*

*Ez a körülmény a „közforgalom elől el nem zárható terület” formájában valósul meg, mely tilalom az ingatlan-nyilvántartásban is feljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 28. § (5) bekezdése alapján.*

*Vevő és Eladó a jelenleg hatályos Kerületi Építési Szabályzatot is megtekintette, közösen értelmezték, és Vevő tudomásul vette.*

*Vevő a tájékoztatást megértette, és kifejezetten ezen tilalom és építési szabályok ismeretében kívánja az ingatlant megvásárolni, melynek értelmében köteles a telekegyesítést követően a Vágóhid utca és a 38000/3 hrsz-ú ingatlan belseje közt a földszinten kétirányú személy és személygépjármű forgalom számára szükséges közforgalom elől el nem zárható területet 12,0 m szélességben, szabványos úrszelvényvel biztosítani. A 12,0 m széles területsáv területe alul pinceszint(ek)el és felül emeletekkel a forgalmat nem korlátozó tartószerkezettel beépíthető.*

*Vevő a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a rendelkezési jogot korlátozó tilalom a 38013/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a szerződésben foglalt tartalomra hivatkozással, a közforgalom elől el nem zárható terület megjelölésével az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.”*

### **Értékesítés:**

Tájékoztatom a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy 2018. novemberében két értékbecslővel elkészítettük az ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést, akik az alábbi **nettó** (ÁFA nélküli) **forgalmi értékeket** állapították meg:

- I. 37.000.000 Ft
- II. 32.000.000 Ft

Az önkormányzat beépítetlen földterület értékesítése esetén ÁFA körbe tartozik, ezért a vevőt a vételár után ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

## Az ingatlan értékesítésére vonatkozó szabályok

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI.12.) önkormányzati rendeletének 10. § (2) bekezdése szerint:

*„Az önkormányzati vagyont elidegeníteni vagy hasznosítani bruttó 25 millió Ft. értékhatár felett – a (2/a) és (3) bekezdésben foglalt kivételekkel - az e rendeletben foglalt versenyeztetési szabályok szerint lehet.”*

Hivatkozott rendelet forgalomképes üzleti vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlására vonatkozó 15. § (1)-(3) bekezdése kimondja:

*„(1) A forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről, cseréjéről, megterheléséről, gazdasági társaságba való beviteléről a döntés*

*a) 5 millió Ft értékhatárig a polgármester,*

*b) **5 millió Ft-t meghaladó, legfeljebb 90 millió Ft értékhatárig a Gazdasági Bizottság,***

*c) 90 millió Ft értékhatár felett a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.*

*(2) Az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban meghatározott döntések meghozatalához minősített többség szükséges.*

*(3) Beépítetlen földterületet elidegeníteni csak éves elidegenítési címjegyzék alapján lehet. A címjegyzékre vonatkozó javaslatot a polgármester a költségvetési rendelettel egyidejűleg terjeszti elő, elfogadásáról és módosításáról a Képviselő-testület minősített többséggel dönt.”*

Tájékoztatom a Gazdasági Bizottságot, hogy a Képviselő-testület 62/2018. (II.15.) sz. határozatával elfogadta a 2018. évre vonatkozó elidegenítési címjegyzéket, melyen szerepel az előterjesztés tárgyát képező Budapest IX. Vágóhid u. 6. szám alatti ingatlan.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy a Budapest IX., Vágóhid u. 6., 38013/2 hrsz-ú ingatlan hasznosításának ügyében dönteni szíveskedjen.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi az ingatlan nyilvános pályázat lefolytatásával történő értékesítésére vonatkozó Pályázati ajánlati dokumentáció, valamint az ingatlan adásvételi szerződés is.

Budapest, 2018. november 30.

dr. Bácskai János s. k.  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy

1. a Budapest IX. ker. 38013/2 hrsz-ú, 363 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános pályázat lefolytatásával értékesíti,
2. a ...../2018. sz. előterjesztés 1. sz. mellékletét képező pályázati ajánlati dokumentációt és adásvételi szerződést jóváhagyja.
3. a Budapest IX. ker. 38013/2 hrsz-ú ingatlan legkisebb elidegenítési árát ..... Ft + ÁFA összegben határozza meg,
4. felkéri a Polgármestert, hogy a pályázatot lebonyolítsa, a beérkezett ajánlatokat értékelje - amennyiben szükséges hiánypótlási felhívásokat küldjön ki - és azokat elbírálás céljából terjessze a Gazdasági Bizottság elé.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 120 nap