



Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 103/2014.

## ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2014. május 15.-i ülésére

Tárgy: A Mester utca 43. számú ingatlan értékesítésének lehetősége, előkészítése

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: FEV IX. Zrt.

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2014. május 14.  
Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság 2014. május 14.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel: dr. Székelyhidi Livia s.k.

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 Képviselő-testület!

A Mester u. 43. sz. alatti épület a Középső-Ferencváros határán, a „Malmok” terület ÉNy-i peremén elhelyezkedő épület, mely közel azonos hosszúságú homlokzattal néz a Drégely u., ill. a Mester u. felé. A „Malmok” Szabályozási Terv a Mester u. – Drégely u. – Vaskapu u. – Dandár u. által határolt terület legnagyobb részén a meglévő épületállomány szanálását és új beépítést irányozza elő, kivéve a Mester utcára, ill. a Drégely utcára néző 3-3 épületet. Ezen megtartandó épületcsoport sarkát jelöli ki a Mester u. 43. sz. lakóház. Az épület környezetében nagyméretű középületek állnak. A Drégely u. túloldalán lévő sarokház rendelőintézet, a Mester u. szemközti épületei egy-egy telektömböt átfogó iskolaépületek.

A Mester u. 43. sz. ház saját telektömbjének és környezetének legalacsonyabb épülete. A Szabályozási Terv emeletréépítést és tetőtér beépítést irányoz elő.

A Ferencvárosi Önkormányzat Beruházási és Városüzemeltetési Irodája 2009. márciusában elkészítette az épületre vonatkozó döntéselőkészítő tanulmányt, melynek alapján az épületre vonatkozóan az alábbi rövid összefoglalót tehetjük:

- A kétszintes épületben 14 db önkormányzati tulajdonú lakás van (6876/10000 tulajdonú hányad).
- A földszint teljes egészében – 3124/10000 tulajdoni hányad arányában – a Sors Bona Gyógyszertár tulajdonában áll.
- A 14 db eredetileg komfort nélküli lakás közül 10 db-ot az évtizedek során komfortosítottak.
- Általánosságban elmondható, hogy a tárgyi épület kialakítása és szerkezetei koruknak megfelelő mértékig avultak ugyan, de azonnali beavatkozást követelő szerkezeti károsodás jelei nem láthatóak. Az épület állékony, használata biztonságos.  
Műszakilag elhasználdtak az épület tartószerkezeti, épületszerkezeti és épület-felszereléseit. A mai előírásoknak az épület jobbra nem felel meg, a lakások mind műszaki, mind esztétikai (erkölcsi) szempontból korszerűtlenek, elavultak.
- Az épület architektúrája változás nélkül őrzi a mai napig meghatározó és nemzetközi összehasonlításban is történeti jelentőségű historizáló-eklektikus architektúrát.
- Az emeletréépítéssel és tetőtér beépítéssel további közel 600 m<sup>2</sup> lakóterület alakítható ki.

Az ingatlan értékesítésével Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete is foglalkozott, és Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2010. június 30-ai ülésén már tárgyalta az épület műszaki állapotával és lehetséges értékesítésével kapcsolatban készült előterjesztést, és az alábbi 219/2010. (VI.30.) számú határozatot hozta:

„Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselőtestülete

1./ felkéri a Polgármester urat, hogy a Bp. IX. ker. Mester u. 43., 37836 helyrajzi számú ingatlan a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonát képező 6876/10.000 tulajdoni hányadát kétfordulós nyilvános pályázat lefolytatásával értékesítse.

2./ a Bp. IX., Mester u. 43., 6876/10.000 önkormányzati tulajdoni hányad legkisebb elidegenítési árát nettó 150 millió Ft-ban határozza meg.

3./ felhatalmazza a Polgármester urat, hogy a kétfordulós pályázatot lebonyolítsa, elbírálja és a nyertessel az adásvételi szerződést megkösse, aláírja.

4./ felkéri a Polgármester urat, hogy sikeres pályázat esetén gondoskodjon a Budapest, IX. kerület, Mester u. 43. számú épület lakásbérlióinek kihelyezéséről.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése szerint az ingatlanra első helyen a Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van:

„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.”

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5: 81. § (1) és (4) bekezdése szerint a tulajdonostársat (Patikamester MV Kft.) második helyen elővásárlási jog illeti meg:

**„5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]**

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlan a FEV IX. Zrt. Megbízási szerződésének függelékében, az értékesítésre kijelölt ingatlanok között is felsorolásra került a Társaság a közelmúltban elkészítette a Mester u. 43. sz. ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó értékbecslést, valamint tárgyalt a Sors Bona Gyógyszertár új tulajdonosával, a Patikamester MV Kft.-vel.

Az ingatlan piaci alapon történő értékesítésének főbb szempontjai, elemei:

- 1.) Az épület lakáskiváltását, az önkormányzat a vételárból kívánja megvalósítani.
- 2.) A Sors Bona Gyógyszertárral történő megállapodás, melyben az épület felújításával kapcsolatos kikötéseket, elvárásokat szükséges rögzíteni.
- 3.) Ingatlanértékesítési pályázat kiírása.

A Vagyonkezelési és Felújítási Iroda az általa 2011. nyarán összeállított tájékoztatót aktualizálta és 2014. február 11-i tájékoztatásuk szerint a lakáskiürítés (528,5 m<sup>2</sup>) becsült költsége 90 millió Ft. Az épületben meglévő lakásállományt és a lakáskiváltás becsült költségeit is bemutató tájékoztatót az alábbiakban foglaljuk össze:

Sorsz.	Cím	Alap-terület (m <sup>2</sup> -ben)	Hasznosítás állapota
1	I. 5.	39,80	üres
2	I. 6.	25,30	hasznosított
3	I. 7.	52,40	hasznosított
4	I. 8.	60,80	hasznosított
5	I. 9.	34,70	hasznosított
6	I. 10.	34,50	hasznosított
7	I. 11.	34,00	hasznosított
8	II. 12.	41,60	hasznosított
9	II. 13.	25,30	hasznosított
10	II. 14.	53,44	hasznosított
11	II. 15.	64,40	hasznosított
12	II. 16.	34,70	hasznosított
13	II. 17.	33,90	lakott
14	II. 18.	34,89	hasznosított
<b>A kiürítés becsült költsége összesen (bérlok igényeinek felmérése nélkül):</b>			<b>90.000.000,- Ft</b>

Krisánszky Tímea igazságügyi szakértő által 2014. március 20-án készített értékbecslés szerint az ingatlan becsült forgalmi értéke 78,5 millió Ft + ÁFA, ami 99,69 millió Ft, kerekítve 100 millió Ft. bruttó összegnek felel meg. Ez az összeg kevesebb, mint az előző évek folyamán adott vagyonértékelésben szereplő összeg, visszatükrözi az elmúlt években az ingatlanpiacon megtapasztalt árcsökkenést.

Az ingatlan értékesítéséhez szükséges egy új Képviselő-testületi határozat meghozatala, mivel Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 6/1997.(IV.1.) sz. rendeletének 15. § (1) bekezdése alapján a forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről szóló döntés 90 millió Ft értékhatár felett a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Budapest IX. kerület, Ferencváros Önkormányzata és a FEV IX. Zrt. között legutóbb létre jött Megbízási szerződés alapján a FEV IX. Zrt. mint Megbízott a meghatalmazás alapján jogosult arra, hogy ingatlan értékesítési jogügyletekkel kapcsolatban megtegyen minden szükséges, vagy ajánlatos jogcselekményt. Beleértve ebbe különösen, de nem kizárólagosan, az értékesítési pályázatok kiírását, elbírálását, Megbízó nevében és képviselőjében szerződés-előkészítő tárgyalások folytatását, szerződéskötést, szerződésmódosítást, szerződésmegszüntetést, a szerződéses szankciók alkalmazását, és szükség esetén igényérvényesítést. Ezen felhatalmazás alapján a FEV IX. Zrt. teljes jogkörben járhat el ingatlan értékesítés folyamán. Az ingatlan a Társaság Megbízási szerződésének függelékében, az értékesítésre kijelölt ingatlanok között is felsorolásra került.

Az előkészítés során felvettük a kapcsolatot a társ-tulajdonos, a Sors Bona Gyógyszertár új tulajdonosával, és ennek keretén belül többfordulós egyeztetést követően az előterjesztéshez mellékeljük a Sors Bona Gyógyszertár hozzájáruló nyilatkozatát az értékesítést követő felújítással összefüggésben.

A Mester u. 43. sz. ingatlan értékesítésének tervezett ütemezése:

- értékesítési pályázat lebonyolítása: 2 hónap (a lakások kiürítése sikeres és eredményes pályázatot követően kezdődne),

lakáskiváltás: 5 hónap, és ennek lezárultát követően lehet az ingatlant a Vevő birtokába adni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2014. május 7.

**dr. Bácskai János s.k.**  
polgármester

*Mellékletek:*

1./ Vagyonértékelés

2./ Nyilatkozat

## Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete

1./ jóváhagyja a Budapest IX. kerület Mester u. 43., 37836 helyrajzi számú alatti ingatlan Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonát képező 6876/10.000 tulajdoni hányadát képező ingatlanrész minimálárát 100 millió Ft összegben.

2./ felkéri Vörös Attila elnök-vezérigazgató urat, hogy a Budapest IX. kerület, Ferencváros Önkormányzata és a FEV IX. Zrt. között létrejött Megbízási szerződés alapján a Budapest IX. kerület Mester u. 43., 37836 helyrajzi számú alatti ingatlan Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonát képező 6876/10.000 tulajdoni hányadát képező ingatlanrész értékesítésével kapcsolatban tegye meg a szükséges intézkedéseket.

3./felkéri a Polgármester urat, hogy sikeres pályázat esetén gondoskodjon a Budapest IX. kerület, Mester u. 43. számú épület lakásbérelőinek kihelyezéséről.

*Felelős:* 1./ és 3./ pont esetében dr. Bácskai János polgármester

2./ pont esetében Vörös Attila elnök-vezérigazgató

*Határidő:* 1./ pont esetében 2014. május 15.

2./ pont esetében 2014. augusztus 30.

3./ pont esetében 2014. december 31.