



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 169/2016.

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület
2016. szeptember 15-i ülésére

Tárgy: A Budapest IX. kerület, Illatos út 3-5., 38207/9 hrsz. alatti ingatlan elidegenítése

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2016.szeptember 14.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel: dr. Riskó György s.k.

A döntéshez egyszerű

X

 többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

X

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

--

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

--

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

X

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában álló, Bp. IX. Illatos út 3-5. sz. alatt nyilvántartott, korábban „Dzsumbu” néven ismert területen az utolsó lakóépület 2014. szeptember 19-én elbontásra került.

Az ingatlan hasznosítására vonatkozóan a Képviselő-testület 2015. február 19-i ülésén az alábbi, 61/2015. (II.19.) számú határozatot hozta:

„A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1./ a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában álló 38207/8 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő Budapest IX. Illatos út 3-5. sz. alatti, 38207/10 hrsz-ú, 10532 m² alapterületű ingatlant felveszi a 2015. évi elidegenítési címjegyzékre.
- 2./ felkéri Polgármestert, hogy gondoskodjon a 38207/8 hrsz-ú ingatlanból kialakításra kerülő Bp. IX. ker. 38207/10 hrsz-ú, 10532 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nyilvános pályázat lefolytatásával történő értékesítéséről vagy bérbeadásáról.
- 3./ felkéri Polgármestert, hogy a pályázati kiírásban tájékoztassa a pályázókat, hogy az önkormányzat a 38207/8 hrsz-ú ingatlanból fogja kialakítani a 38207/9 hrsz-ú kivett út megnevezésű közterületet, valamint a pályázat tárgyát képező 38207/10 hrsz-ú kivett, beépítetlen területet.
- 4./ a 38207/8 hrsz-ú ingatlanból kialakításra kerülő Bp. IX. ker. 38207/10 hrsz-ú ingatlan legkisebb elidegenítési árát 442 000 000 Ft + ÁFA összegben határozza meg,
- 5./ a 38207/8 hrsz-ú ingatlanból kialakításra kerülő Bp. IX. ker. 38207/10 hrsz-ú ingatlan minimális ajánlati bérleti díját 120 Ft/hó + ÁFA/ m² összegben határozza meg.
- 6./ felkéri Polgármestert, hogy a pályázatot lebonyolítsa a beérkezett ajánlatokat értékelje - amennyiben szükséges hiánypótlási felhívásokat küldjön ki - és azokat elbírálás céljából terjessze a Képviselő-testület elé.”

A Budapesti 1. számú Földhivatal 289/1/2015 számú határozatával az ingatlan művelési ágát „kivett beépítetlen területre” módosította.

Ezt követően a T-87577 ttrajz alapján a telekingatlanból kiszabályozásra került az Illatos út és a Gubacsi út kiszélesítését szolgáló 1556 m² térmértékű terület, majd a pontosításokat követően Budapest Főváros Kormányhivatala XI Kerületi Hivatala Ingatlan-nyilvántartási Osztály 58235/3/2016 számú határozatával bejegyezte a **10508 m² alapterületű, 38207/9 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.**

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan Külső-Ferencvárosban az Illatos út és a Gubacsi út kereszteződésénél helyezkedik el. A környezetben elsősorban ipari, kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatók. A városrészen belüli megközelíthetőség a Soroksári út közelsége miatt jó.

Az ingatlan összközműves, per-, teher-, és igénymentes. Az értékét döntően a fejlesztési lehetőség, illetve a fekvése és a közvetlen környezete határozza meg.

A telek jelenleg üres és részlegesen lehatárolt a két szomszédos ingatlan felől. A területen parkosítás nincs, csupán fák vannak, a terep sík, mely alkalmas bármilyen beruházás megkezdéséhez.

A Szabályozási Terv előírásai

Az ingatlanra a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Timót utca és környéke (Budapest, IX. kerület Kén utca – Gubacsi út – Határ út - Soroksári út által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről szóló 17/2005.(V.25.) sz. rendelet vonatkozik.

Az ingatlan „M-IX-1” jelű övezeti besorolásúak. A KSZT szerint az övezeti besorolásra vonatkozó építési szabályozás fontosabb előírásai az alábbiak:

Övezeti előírások

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| ▪ Legkisebb kialakítható terület: | 4000 m ² |
| ▪ Beépítés mértéke: | 45 % |
| ▪ Szintterületi mutató: | 2,4 |
| ▪ Legkisebb zöldfelület mértéke: | 25 %. |
| ▪ Legkisebb építménymagasság: | 4,5 méter |
| ▪ Legnagyobb építménymagasság: | 18,0 méter |

A KSZT szerint a terület kereskedelmi, szolgáltató épülettel, illetve irodaházzal, kutatás-fejlesztési célt szolgáló épülettel építhető be.

Értékesítés:

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a végleges ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően, 2016. április-májusban két értékbecslővel elkészítettük az ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést, akik az alábbi **nettó** (ÁFA nélküli) **forgalmi értékeket** állapították meg:

- I. **449.000.000 Ft**
- II. **423.800.000 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.”

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest IX., Illatos út 3-5., 38207/9 hrsz-ú ingatlan hasznosításának ügyében dönten szíveskedjen.

Budapest, 2016. szeptember 6.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. 61/2015. (II.19.) számú határozatát visszavonja
2. felkéri Polgármester urat, hogy gondoskodjon a Bp. IX. ker. 38207/9 hrsz-ú, 10508 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nyilvános pályázat lefolytatásával történő értékesítéséről,
3. a Bp. IX. ker. 38207/9 hrsz-ú ingatlan legkisebb elidegenítési árát Ft + ÁFA összegben határozza meg,
4. felkéri Polgármestert, hogy a pályázatot lebonyolítsa a beérkezett ajánlatokat értékelje - amennyiben szükséges hiánypótlási felhívásokat küldjön ki - és azokat elbírálás céljából terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester
Határidő: 120 nap