



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 216/2017.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Képviselő-testület**  
**2017. október 05-i ülésére**

**Tárgy:** A Budapest IX. kerület, 38191/12 hrsz. alatti ingatlan (Kén u. 3/b.) elidegenítése

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:** Gazdasági Bizottság 2017. október 04.

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:** dr. Böjte Bernadett s.k.

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

A döntéshez egyszerű 

X

 többség szükséges.

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

igen 

X

  
nem

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

X
---

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

--

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

--

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában álló, Bp. IX. Kén u. 3. sz. alatt nyilvántartott, korábban „kis-Dzsumbuj” néven ismert területen az utolsó lakóépület 2016. októberében elbontásra került.

A Budapesti 1. számú Földhivatal az ingatlan művelési ágát „kivett beépítetlen területre” módosította. Ezt követően a T-88611 számú változási vázrajz alapján a telekingatlanból kiszabályozásra került a Gubacsi út kiszélesítését szolgáló 671 m<sup>2</sup> térmértékű terület, így Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Ingatlan-nyilvántartási Osztály 134697/2/2017 számú határozatával bejegyezte a **6003 m<sup>2</sup> alapterületű, 38191/12 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.**

### **Az ingatlan bemutatása**

Az ingatlan Külső-Ferencvárosban a Kén utca 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 a területen parkosítás nincs, csupán néhány fa található, 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. rendelete vonatkozik.

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

**„6. §. (1) Az övezet telkei több épület elhelyezésével is beépíthetőek.**

*(2) Az építési övezet telkein az alábbi rendeltetésű, egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el, illetve meglévő épületek ezen rendeltetési célra hasznosíthatók:*

- a) közintézmények épületei,*
- b) igazgatási épületek,*
- c) irodaépületek,*
- d) ellátó, szolgáltató épületek,*
- e) kereskedelem, vendéglátás épületei*
- f) kutatás, fejlesztés épületei,*
- g) lakóépületek,*

*(3) Új üzemanyag-töltő állomás az övezetben nem helyezhető el. A meglévő átalakítása csak a legszükségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett, felújítása csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges. Kapacitása nem növelhető.*

(4) Az övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) kerti víz- és fürdőmedence,
- e) napkollektor,
- f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- g) folyadék- és gáztároló,
- h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- i) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartóoszlop
- j) kirakatszekrény  
helyezhető el.

#### Övezeti előírások

▪ Legkisebb kialakítható terület:	4000 m <sup>2</sup>
▪ Beépítés mértéke:	50 %
▪ Szintterületi mutató:	3,0
▪ Legkisebb zöldfelület mértéke:	35 %.
▪ Legkisebb építménymagasság:	7,5 méter
▪ Legnagyobb építménymagasság:	18,0 méter”

#### Értékesítés:

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően, 2017. szeptemberében kettő értékbecslővel elkészítettük az ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést, akik az alábbi **nettó** (ÁFA nélküli) **forgalmi értékeket** állapították meg:

- I.       **310.000.000 Ft**
- II.       **294.000.000 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.”

A Képviselő-testület 47/2017. (II.16.) számú határozatával jóváhagyta a 2017. évre vonatkozó elidegenítési címjegyzéket, melynek 4. pontjában szerepel az előterjesztés tárgyát képező ingatlan.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest IX., 38191/12 hrsz-ú ingatlan hasznosításának ügyében dönteni szíveskedjen.

Budapest, 2017. szeptember 25.

dr. Bácskai János s.k.  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a Bp. IX. ker. 38191/12 hrsz-ú, 6003 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nyilvános pályázat lefolytatásával történő értékesítéséről,
2. a Bp. IX. ker. 38191/12 hrsz-ú ingatlan legkisebb elidegenítési árát ..... Ft + ÁFA összegben határozza meg,
3. felkéri a 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