



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-202/2020.

ELŐTERJESZTÉS

**A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2020. szeptember 09-i ülésére**

Tárgy: A Budapest IX. kerület, Vágóhid u. 6. (38013/2 hrsz.) szám alatti ingatlan elidegenítési ügye

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: Dr. Bodrogai Tibor s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

 többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

<input checked="" type="checkbox"/>

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

<input type="checkbox"/>

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

<input type="checkbox"/>

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala 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 m²
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 tiszámú 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 m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. bejegyző
határozat: 80650/1/2011/10.10.08.

Az ingatlan környezete és a telek jellemzői:

Az 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 találhatók.

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, gyógyszerár 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 technológiái
- 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 m² vízszintes vetülettel
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

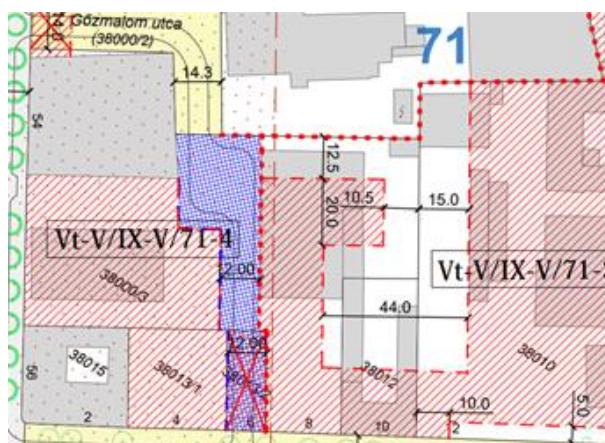
Az építési övezetben nem lehet

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

A beépítés engedélyezett paramétereit:

Beépítés módja:	zárt sorú
Beépítés engedélyezett mértéke:	80 %
Beépítés engedélyezett mértéke terepszint alatt:	90 %
Általános szintterületi mutató:	4,5 m ² /m ²
Parkolási szintterületi mutató:	2,0 m ² /m ²
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 mindenkori 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 űrszelvényvel biztosítani. A 12,0 m széles területsáv területe alul pincésint(ek)kel és felül emeletekkel a forgalmat nem korlátozó tartószerkezettel beépíthető.

Vevő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten és 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 és Közbeszerzési Bizottságot, hogy 2020. március-április hónapban két értékbecslővel elkészítettük az ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést, akik az alábbi **nettó** (ÁFA nélküli) **forgalmi értékeket** állapították meg:

- I. **44.600.000 Ft**
- II. **44.400.000 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 és Közbeszerzési 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 és Közbeszerzési Bizottságot, hogy a Képviselő-testület 376/2020. (VII.02.) sz. határozatával elfogadta a 2020. évre vonatkozó elidegenítési címjegyzéket, melyben szerepel az előterjesztés tárgyát képező Budapest IX. Vágóhid u. 6. szám alatti ingatlan.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságot, hogy a Budapest IX., Vágóhid u. 6. szám alatti, 38013/2 hrsz-ú ingatlan elidegenítésének 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, 2020. augusztus 31.

Baranyi Krisztina s.k.

polgármester h.

Reiner Roland s.k.

alpolgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

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

1. a Budapest IX. ker. 38013/2 hrsz-ú, 363 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános pályázat lefolytatásával értékesíti,
2. a/2020. 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 és Közbeszerzési Bizottság elé.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap