



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 63/2022.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
2022. március 10-i ülésére

**Tárgy:** A Bp. IX., Vágóhid u. 10. szám alatti ingatlan elidegenítése

**Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:** Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság **dr. Bodrogai Tibor s.k.**

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

<b>Rendelet</b>	<input type="checkbox"/>	<b>normatív hatósági egyéb</b>
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	

<b>A döntéshez egyszerű minősített</b>	<input type="checkbox"/>	<b>többség szükséges.</b>
	<input checked="" type="checkbox"/>	

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

<b>igen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>nem</b>	<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által az alábbi adatokkal nyilvántartott ingatlan:

az ingatlan fekvése	1097 Budapest, IX. kerület, Vágóhíd u. 10.
helyrajzi száma	38012
alapterülete	1079 m <sup>2</sup>
megnevezése	kivett lakóház, udvar
tulajdonosa	Ferencvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányadban

A Képviselő-testület 125/2020. (II.13.) sz. határozatával döntött az épület kiürítésének megkezdéséről, melynek végrehajtása befejeződött, a lakóházban jelenleg 26 üres lakás található.

13 bérlő részére fizettünk pénzbeli térítést, összesen 261.189.000 Ft értékben, 9 bérlő részére pedig cserelakást biztosítottunk. Az épület kiürítési költsége mindösszesen 262.556.536 Ft-ot tett ki.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendeletének 5. sz. melléklete a bontandó épületek közé sorolja a Vágóhíd u. 10. sz. alatti ingatlant.

### **Az ingatlan környezete és jellemzői:**

Az ingatlan a főváros IX. kerületének Középső-Ferencváros városrészében, a Vágóhíd 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.

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 nyilvánosan elérhető közműterkép alapján az ingatlan előtti közterületen megtalálható a víz-, csatorna-, villany-, és gáz hálózati közmű, amelyek mindegyike az ingatlanba bevezetésre is került.

A földterület négyszög alakú, utcára nyitott, közbenső elhelyezkedésű, sík felszínű.

A XIX-XX. század fordulóján, U alakban épült, pince + földszint + 2 emelet + beépítetlen padlástér szintkialakítású lakóépület egy lépcsőházas, melyhez a baloldalon egy alapincézetlen, földszintes udvari szárny csatlakozik. A földszinti lakások az udvarról, az emeleti lakások a függőfolyosókról nyílnak.

Az épület műszaki jellemzői:

- kő és/vagy téglasávalap
- hagyományos építési mód, tömör téglaszfal szerkezet

- szilárd közbenső födémek (porosz süvegboltozat, borított gerendás zárófödém)
- magashajlású, az utcai fronton nyereg-, az udvari szárnyakon félnyeregű, hagyományos fából készült ácsszerkezettel, cserépfedéssel
- faszerkezetű, többségében eredeti külső-, és belső nyílászárók
- párkányokkal, boltíves ablakokkal tagolt, dísztéglá burkolatú külső homlokzat.

Az egyes épületszerkezetek a mai kor követelményeinek nem felelnek meg; a jelenleg érvényes hőtechnikai előírásoknak sem a teherhordó-, sem a szakipari szerkezetek nem felelnek meg. Összefoglalva, mind a lakóépület, mind a benne lévő lakások rendkívül elhanyagolt, korszerűtlen állapotúak.

#### **Az ingatlan összesítő adatai:**

cím	hrsz.	tulajdoni lap szerinti megnevezés	alapterület	szintek száma	lakások száma / ebből üres	helyiségek száma
Vágóhíd u. 10.	38012	kivett lakóház, udvar	1079 m <sup>2</sup>	pince + földszint + 2 emelet + beépítetlen padlástér	26 26	0

#### **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/71-3 jelű, városközponti terület** megnevezésű övezetbe sorolja.

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

- közintézmény
- igazgatás
- iroda
- szálláshely-szolgáltatás
- lakás
- kollégium, diákotthon, diákszálló
- idősek otthona
- szolgáltatás
- vendéglátás
- egyéb közösségi szórakoztatás
- a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- sportlétesítmény
- kiskereskedelem
- egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

*A melléképítmények közül*

- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- 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 (terelplépcső) 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:**

Legkisebb kialakítható telekterület	1500 m <sup>2</sup>
Beépítés módja:	SZ, HZ, Z
Beépítés engedélyezett mértéke:	50 %
Beépítés engedélyezett mértéke terepszint alatt:	75 %
Max. szintterületi mutató:	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. szintterületi mutató terepszint alatt:	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	24,0 m
Min. zöldfelületi mutató	25 %

**Értékesítés:**

A Budapest, IX. Vágóhid u. 10. sz. alatti ingatlan értékesítése tárgyában az alábbi döntések születtek:

335/2021. (VI.1.) sz. önkormányzati határozat

a döntés alapjául szolgáló értékbecslésekben meghatározott ingatlanforgalmi érték	404.000.000 Ft 427.600.000 Ft
legkisebb elidegenítési ár	427.600.000 Ft
a döntés alapján kiírt nyilvános pályázat időtartama	2021.06.04. – 2021.06.24.
a döntés alapján kiírt pályázat eredménye	0 beérkezett ajánlat → eredménytelen

463/2021. (IX.9.) sz. határozat

a döntés alapjául szolgáló értékbecslésben meghatározott ingatlanforgalmi érték	437.000.000
legkisebb elidegenítési ár	437.000.000 Ft
a döntés alapján kiírt nyilvános pályázat időtartama	2021.09.28. – 2021.10.19.
a döntés alapján kiírt pályázat eredménye	1 db beérkezett ajánlat (megajánlott vételár: 301.000.000 Ft fizetési ajánlat: a szerződés megkötésével egyidejűleg havi kötbér összegére tett ajánlat: 1.500.000 Ft a foglaló összegére tett ajánlat: 60.200.000 Ft) → a Képviselő-testület 566/2021. (XI.11.) sz. határozata alapján eredménytelen

A Képviselő-testület 566/2021. (XI.11.) sz. határozatának 2. pontjában az alábbiakról rendelkezett:  
„2./ felkéri a polgármestert, hogy a Budapest, IX. Vágóhid u. 10. (hrs.: 38012) sz. alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázat ismételt kiírására javaslatot tevő előterjesztést terjessze a képviselő-testület elé.”

Tekintettel arra, hogy a korábbi értékbecslések érvényességi ideje lejárt, újabb ingatlanforgalmi értékbecsléseket készítettünk az ingatlanra vonatkozóan, melyben az alábbi nettó (ÁFA nélküli) forgalmi értékek kerültek megállapításra:

I.	321.100.000 Ft
II.	331.800.000 Ft

### **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)-(2) 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.”

### **Az ingatlan értékesítésének főbb feltételei**

A jelen előterjesztés mellékletét képező pályázati kiírás-tervezet szerint a pályázat elbírálása során alkalmazandó értékelési szempontok az alábbiak:

1. Vételár
2. Kötbér összege (havi)
3. Vételárból a foglaló összege

Javasolom, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban az alábbi „Szerződéskötési és fizetési kötelezettségek” kerüljenek meghatározásra:

- Az ingatlant felépítménnyel együtt, annak fejlesztési kötelezettségével értékesíti a tulajdonos.
- Ajánlattevő a fejlesztés során köteles a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról), valamint a 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) megfelelő épületet/épületeket építeni.
- A vételárat az ajánlattevő által megajánlott és a tulajdonos által elfogadott fizetési feltételek szerint kell kifizetni.
- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata javára a birtokbaadástól számított 5 évre visszavásárlási jog kerül bejegyzésre. A jogerős használatbavételi engedély előbbi

időtartamon belül történő megszerzése esetén a visszavásárlási jog a jogerős használatbavételi engedély bemutatását követően törlésre kerül.

- Az ingatlan a birtokba adástól számított 2 éven belül építési engedély, a birtokba adástól számított 5 éven belül pedig használatba vételi engedély bemutatáshoz kötötten értékesíti Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata.
- A nyertes ajánlattevő részére - vállalt kötelezettsége késedelmes teljesítésre vonatkozóan - az ajánlattevő által megajánlott összegű és bírálati szempontot képező késedelmi kötbér kerül kikötésre. A késedelmi kötbér maximum 6 hónapon keresztül fizetendő, és megajánlott összege minden megkezdett késedelmes hónap után megilleti az eladót.
- Ajánlattevő mentesül a kötbérfizetési kötelezettség alól, amennyiben a vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az általában elvárható módon mindent megtett, és azok kizárólag az érdekkörén és intézkedési körén kívül álló hatóságok/szervezetek/szolgáltatók határidő mulasztásból, vagy eljárásuk elhúzódsából, valamint közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárásból fakadnak.
- Továbbértékesítés esetén az ingatlan csak a vállalt kötelezettségekkel együtt értékesíthető.
- A vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőző továbbértékesítés esetén a Vevő által igazolt ráfordításokkal csökkentett nyereség 50 %-a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti meg.
- Nem minősül továbbértékesítésnek, amennyiben a vevő a kialakítandó lakások/helyiségek értékesítésére vonatkozóan előszerződést köt a leendő tulajdonosokkal.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a pályázat tárgyát képező ingatlanra a Magyar Államot, az államot követően az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés hatálybalépése függ az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától. Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a Kiíró szerzi be a szerződő felek által kétoldalúan aláírt szerződés alapján.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest, IX. Vágóhid u. 10. (hrsz.: 38012) sz. alatti ingatlan értékesítésének ügyében dönteni szíveskedjen.

Budapest, 2022. február 28.

Baranyi Krisztina s.k. h.  
polgármester  
Reiner Roland s.k.  
alpolgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

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

1. a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező Budapest, IX. Vágóhid u. 10. (hrsz.: 38012) sz. alatti ingatlant nyilvános pályázat lefolytatásával értékesíti.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 180 nap

2. a jelen előterjesztés mellékletét képező pályázati ajánlati dokumentációt és ingatlan adásvételi szerződéstervezetet az abban foglalt tartalommal jóváhagyja.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 180 nap

3. a Budapest, IX. Vágóhid u. 10. (hrsz.: 38012) szám alatti ingatlan legkisebb elidegenítési árát ..... Ft, azaz ..... forint összegben határozza meg.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 180 nap

4. felkéri a polgármestert, hogy a Budapest, IX. Vágóhid u. 10. (hrsz.: 38012) szám alatti ingatlanra vonatkozó pályázat kiírásáról, lebonyolításáról, szükség esetén hiánypótlási felhívások kiküldéséről gondoskodjon és a beérkezett ajánlatokat elbírálás céljából terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: a pályázatok benyújtási határidejének lejártát követő 45 nap