



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/4

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. június 25.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti önkormányzati tulajdonú épületrész elidegenítésére vonatkozó pályázat kiírására

A napirendet nyilvános/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. ←

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKZI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ u

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: Fedezet a hely. f. lehet kerület.

JOGI KONTROLL: R. G. e

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DÁNADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú, 683 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, amelyre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

A Magyar Állam és Dr. Sz. Gy. M. (V. L. özvegyi jogával terhelt) 3/6 – 3/6 arányú tulajdonát képezi a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz-ú, 211 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, amelyre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

Az ingatlanok tulajdonjogának megállapítása iránt per volt folyamatban, amelynek eredményeképpen a jelenlegi – fentebb említett – tulajdoni helyzet alakult ki.

A két telken egy épület helyezkedik el, amelyben 26 db lakás, és 4 db helyiség van, amelyeket a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat adott bérbe.

ÉRKEZETT

2015 JÚN 17

18³⁰ B3

Az ingatlan államosítása nem történt meg, az Önkormányzat, illetve a jogelődje a Tanács az ingatlannal úgy járt el, mintha 1/1 arányú tulajdonosa lenne. A Magyar Állam és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat felperesek, a tulajdonjog rendezését kérték, Dr. Sz. Gy.

és a Kincstári Vagyoni Igazgatóság alperesekkel szemben. A per I. és II. fokon zajlott, és a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.585/2003/4 számú ítéletével zárult, amely helyben hagyta az I. fokú ítéletet. A Fővárosi Bíróság 6.P.24.872/2002/6 számú ítélete szerint a Bíróság megállapította, hogy a 36341. hrsz alatti ingatlan 3/6-od tulajdoni illetőségét az I. rendű felperes, Magyar Állam elbirtoklás jogcímén megszerezte, a további 3/6-od rész Dr. Sz. Gy. () tulajdonát képezi.

Az épület minden szintjén található olyan lakás, amelynek egy része a 36338 hrsz-ú ingatlanban, másik része pedig a 36341 hrsz. alatti ingatlanban van.

Az ítélet megszületését követően egyeztető tárgyalások alkalmával az Önkormányzat a 36341 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosainak csereingatlanokat ajánlott fel; de a tárgyalások nem vezettek eredményre.

Az egyeztetések során felmerült annak a lehetősége is, hogy Dr. Sz. Gy. megvenné a tulajdonostársa (Magyar Állam) tulajdoni hányadát és az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlant.

Ebben az esetben az ingatlanok Dr. Sz. Gy. 1/1 arányú tulajdonát képeznék, amely megteremtené a lehetőséget annak, hogy a két helyrajzi szám alatt nyilvántartott, de egy egységet képező ingatlan tulajdonosa társasházat alapítson, amellyel a két helyrajzi számra is átnyúló lakások jogi és műszaki helyzete is megoldódna.

Az önkormányzati ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2015. május 15-én.

A 36338 helyrajzi számú ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 375.000.000,- Ft-ban (fajlagos ár: 324.114,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A felépítmény összterülete 1338 m², a redukált, hasznos alapterülete 1157 m².

A lakóház mindegyik szintjén találhatóak olyan ingatlanrészek (pl.: lakás, pince, közös területek), amelyek egyik része a 36338 hrsz-on, a másik része a 36341 hrsz-on fekszik. Az idegen tulajdonban lévő részek nem közelíthetők meg önállóan.

A lakóház 1836. évben, hagyományos téglá szerkezettel épült, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A pincében tárolók és üzlethelyiség, a földszinten és az emeleteken lakások vannak. A belső udvar térburkolattal ellátott. Az 'U' alakú lakóház belső udvara a szomszédos lakóház területétől téglakerítéssel lehatárolt. A szinteket 2 lépcsőház köti össze. A pincébe lejutást udvari és utcai ajtók biztosítják. A lakások a lépcsőházakból, illetve a függőfolyosókról közelíthetők meg. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A lakóházban lift nem került kiépítésre. A boltíves pinceszint belmagassága 2,6 m, a lakások belmagassága 3,7 m. A lépcsőházak, függőfolyosók, lakások, pincehelyiségek felújításra szorulnak, közepes műszaki állapotúak.

Az épületben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek nem hasznosítottak, a 26 db lakásból 19 db lakás érvényes bérleti szerződéssel rendelkező által, 2 db lakás elhelyezésre jogosult jóhiszemű jogcím nélküli által, 2 db lakás elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli által lakott, 3 db lakás pedig üres.

Az előzetes felmérések alapján az elhelyezésre jogosult 21 db lakás használójából 21 db önkormányzati bérlakásban történő elhelyezést kéri. A 2 db elhelyezésre nem jogosulttal szemben jogi eljárás van folyamatban, amely alapján ők másik lakásban elhelyezendők és a jogi eljárást a másik, szintén jogcím nélküliként használt lakásra kell lefolytatni. A 2 db elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli használót – az épület határidőben történő kiürítés érdekében – szükséges másik lakásban elhelyezni a kiürítésig tartó, határozott idejű,

használati szerződés megkötésével. A határozott idő lejártát követően – a tulajdonos döntése szerint – meg lehet indítani a lakás kiürítése iránt a gyorsított végrehajtási eljárást.

A lakások kiválasztása abban az esetben kezdődik meg, ha az Üllői út 58. szám alatti ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázat nyertesét az Önkormányzat kiválasztotta, és adásvételi előszerződést kötöttek a felek. Emiatt a lakások felújításának költsége előre nem ismert. A korábbi felmérések szerint – amikor még a lakók többsége pénzbeli térítést kért – mintegy 180 MFt keretösszegre lett volna szükség az épület kiürítésére. A jelenlegi állapot szerint az épület kiürítése ennél alacsonyabb összegből is megvalósítható. A fedezetként 140 MFt elkülönítését javasoljuk, tekintettel arra, hogy a számítás elkészítése óta a bérlők igénye jelentősen változott, a jelenleg hatályos lakásbérbeadási rendelet alapján már nem 100 %-os, hanem 50 %-os térítés fizethető a bérlőnek a bérleti jogviszony megváltása esetén.

Az Önkormányzat az épület fenntartására 2010-2014. években az alábbi kiadásokat eszközölte:

év	Kisfalu Kft. kezelési díjazása	karbantartási költségek	üzemeltetési, közüzemi költségek	egyéb üzemeltetési költségek
2010.	1.937.675 Ft	3.144.913 Ft	2.013.567 Ft	883.320 Ft
2011.	1.942.561 Ft	1.564.952 Ft	1.982.397 Ft	493.823 Ft
2012.	2.134.422 Ft	1.567.753 Ft	2.482.115 Ft	34.179 Ft
2013.	2.145.878 Ft	1.798.126 Ft	2.312.512 Ft	52.827 Ft
2014.	2.214.496 Ft	535.497 Ft	1.913.069 Ft	180.681 Ft
Összesen	10.375.032 Ft	8.611.241 Ft	10.703.660 Ft	1.644.830 Ft

A bérleti és használati díj tekintetében az alábbi bevételei származtak az Önkormányzatnak:

év	bruttó bevételi előírás (bérleti/használati díj, közüzemi és különszolgáltatási díjak, kamat)	bevételek teljesülése (bérleti/használati díj, közüzemi és különszolgáltatási díjak, kamat)
2010.	6.448.246 Ft	7.512.448 Ft
2011.	6.755.312 Ft	6.965.109 Ft
2012.	7.005.048 Ft	7.426.230 Ft
2013.	6.809.491 Ft	6.248.613 Ft
2014.	7.216.578 Ft	6.423.458 Ft
Összesen	34.234.675 Ft	34.575.858 Ft

A kiürítés fedezetét a befolyó vételár biztosítja, de mivel a vételár befizetésére csak a kiürítést követően kerül sor, az összeget az Önkormányzatnak meg kell előlegeznie. A teljes kiürítés becsléseink szerint 12 hónapot vehet igénybe, mivel mindenkivel meg kell állapotodni, és a bérlők által kiválasztott és elfogadott cserelakásokat fel kell újítani.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi LXCVI. törvény alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén.

A kiürítés miatt, az ügylet úgy valósulhat meg, hogy a pályázat eredményes lezárását követően a pályázat nyertesével a tulajdonos önkormányzat adásvételi előszerződést köt, feltétel bekövetkeztéig, az épület kiürítéséig. A minimális vételár 10 %-ának megfelelő összegű befizetett ajánlati biztosíték az előszerződés rendelkezései szerint foglalóvá alakul át, amelynek jogi természete szerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti a kapott foglaló kétszeresét köteles visszafizetni.

Javasoljuk, hogy a vételár banki hitelből történő megfizetése esetén az adásvételi szerződés függőben tartással kerüljön megkötésre, és teljes vételár megfizetésére a fizetési határidő az adásvételi szerződés aláírásától számított 90 napon belül kerüljön megállapításra. A birtokbaadásra és a tulajdonjog átruházására a teljes vételár beérkezését követően történjen sor.

A pályázatát nyilvános eljárás keretében javasoljuk lebonyolítani tekintettel arra, hogy a pályázatban fel kell hívni a pályázók figyelmét a két épületen átnyúló lakások jogi és műszaki helyzetének tisztázása a pályázó feladata. A nyilvános eljárás esetén a Magyar Állam és Dr. Sz. Gy. részére elővásárlási jogot kell biztosítani.

A versenyeztetési eljárás általános szabályait a Versenyeztetési szabályzatról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat határozza meg. A Versenyeztetési szabályzat a konkrét ügyletre vonatkozó szabályokat nem tartalmaz, mivel nem lakás és helyiség, továbbá nem bontási vagy átépítési kötelezettséggel terhelt épület elidegenítésére kerül sor, így a pályázat konkrét feltételeit a Kiíró szabadon határozhatja meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan a hatályos rendelkezések szerint versenyeztetési eljárás keretében elidegeníthető. Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan minimális vételára a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **375.000.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. állásfoglalása szerint az elidegenítésnek akadályja nincs.

Javasoljuk a tárgyi ingatlan nyilvános pályázaton történő értékesítését 375.000.000,- Ft minimális vételár megjelölése mellett az alábbi pályázati feltételekkel:

A minimális vételár: 375.000.000,- Ft.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, készpénzben, vagy
- banki hitel felhasználásával

fizesse meg az alább részletezett feltételek szerint.

A nyertes pályázó köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi előszerződést kötni. Eladó az épület kiürítésére és a végleges adásvételi szerződés megkötésére határidőt nem vállal.

Az adásvételi szerződés megkötésére a teljes épület kiürítést követő 5 munkanapon belül kerül sor, a pályázó által az ajánlatban meghatározott, és az eladó által elfogadott fizetési mód szerint. A vételár

- egyösszegben történő megfizetése esetén – a foglaló összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg eladónak megfizetni,
- banki hitel felhasználása esetén, az adásvételi szerződés függőben tartással kerül megkötésre, a foglaló összegével csökkentett vételár kiegyenlítésére vevőnek 90 nap áll rendelkezésére. Az eladó a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulását a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül adja ki vevő részére.

Az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon kerül sor.

A felhívás közzétételére a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja a 100 MFt-ot.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel az ingatlanok tulajdonjogának rendezése több éve húzódó ügylet. A lakások és helyiségek bérbeadása, a fennálló bérleti jogviszonyok rendezése nem lehetséges, mivel az épület tulajdonjoga nem kizárólag az Önkormányzaté. A bérleti és használati díjakat az Önkormányzat szedi be, de a fenntartással és a nem fizető bérlőkkel kapcsolatos jogi eljárások költségei is az Önkormányzatot terhelik.

A fentebb leírtak alapján megállapítható, hogy az Önkormányzatnak nem érdeke a tulajdonjogának fenntartása az épületben. A jelenlegi használati állapotban rendezetlen, annak megoldásában mindhárom tulajdonos megállapodása szükséges, mely alapján a bérlők a továbbiakban a bérleti díj egy részét az Önkormányzatnak, más részét a másik ingatlan tulajdonosainak kénytelenek megfizetni. Nyilvánvalóan a bérleti díj mértékének megállapítása is nehézséget jelentene, tekintettel arra, hogy az önkormányzat – kötelező feladatainak ellátása keretében – a lakásokat nem piaci alapon adja bérbe, mely a két tulajdonosnak nem lesz megfelelő. A lakásokkal kapcsolatosan felmerült költségek megosztása ismételt jogi vitákat eredményezhet. Mindezeket túl, az Önkormányzat bevételei elmaradnak a kiadásaitól.

A döntés meghozatala fedezetet igényel, a kiürítés tekintetében 140 M Ft összeg erejéig, amelynek fedezeteként javaslom az általános tartalék előirányzatot megjelölni. A 140 millió Ft-ból 70 millió Ft-ot javaslom a cserelakások felújítására, 70 millió Ft-ot a bérleti jogviszony pénzbeli megváltására átcsoportosítani. Az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat – 2015. évben a foglalónak megfelelő összeg mértékéig, ami a vételár 10 %-a, de legalább a minimális vételár 10 %-a, azaz 37.500e Ft, a fennmaradó részben pedig a 2016. évi – költségvetési bevételeit növeli. A foglalót a végleges szerződés megkötéséig nem lehet előirányzatosítani. Az eladással megszűnik az Önkormányzat fenntartási kötelezettsége.

A hirdetmény megjelentetésével kapcsolatban fedezet igény nem merül fel.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A versenyeztetési eljárás típusait a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú rendelet 7. §-a határozza meg.

A versenyeztetési eljárás szabályait a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata rögzíti.

A Versenyeztetési szabályzat 3.) a.) pontja szerint nyilvános pályázat (nyilvános versenytárgyalás): előre meg nem határozható számú ajánlattevőnek sajtó és/vagy internet

útján meghirdetett ajánlatkérés, amit le lehet úgy is bonyolítani, hogy a felhívásnak megfelelő ajánlatot benyújtók közül tárgyalás alapján kerül kiválasztásra a nyertes.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a pályázattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2015. (.....) számú Képviselő-testület határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 helyrajzi számú, 683 m² alapterületű telekingatlan és a rajta álló lakóépület-rész (továbbiakban: felépítményes ingatlan) elidegenítésére nyilvános pályázatot ír ki.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

- 2.) a 36341 hrsz-ú ingatlan 3/6 tulajdonával rendelkező Dr. Sz. Gy. javára szerződésen alapuló elővásárlási jogot biztosít.
- 3.) elfogadja a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 helyrajzi számú, felépítményes ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást, a következő feltételekkel:
 - a.) a minimális vételár: 375.000.000,- Ft
 - b.) az ajánlati biztosíték mértéke: 37.500.000,- Ft, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében az adásvételi előszerződés megkötésével foglalóvá alakul át.
 - c.) a vételár megfizetésének módja:
 - egyösszegben, készpénzben, vagy
 - banki hitel felhasználásával.
 - d.) a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi előszerződést kötni. Eladó az épület kiürítésére és a végleges adásvételi szerződés megkötésére határidőt nem vállal.
 - e.) vevő a végleges adásvételi szerződés megkötésére az ajánlatában megjelölt fizetési feltétellel jogosult, azzal a kitételrel, hogy amennyiben a vételár banki hitelből történő kiegyenlítését jelölte meg, jogosult a vételárat egyösszegben teljesíteni, és annak megfelelően adásvételi szerződést kötni külön díj felszámítása nélkül. Vevő a vételár
 - egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,
 - banki hitel felhasználása esetén, az adásvételi szerződés függőben tartással kerül megkötésre. A foglaló összegével csökkentett vételár kiegyenlítésére vevőnek 90 nap áll rendelkezésére. Az eladó a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulását a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül adja ki vevő részére.
 - f.) az ingatlan birtokbaadásának időpontja: a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanap.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

- 4.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a

Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Kisfalu Kft. jogutódja) igazgatója
Határidő: 2015. szeptember 30.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (a Kisfalu Kft jogutódját), a pályázati eljárás lebonyolítására és javaslattételre a pályázat eredményének megállapítására vonatkozóan.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Kisfalu Kft. jogutódja) igazgatója
Határidő: 2015. szeptember 30.

6.) a.) a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 helyrajzi számú, felépítményes ingatlan kiürítésére az általános tartalék terhére 140.000,0 e Ft-ot biztosít.

b.) az a) pontban foglaltak miatt az önkormányzat kiadás 11107-01-es cím működési cél és általános tartalékon belül az általános tartalék – kötelező feladat – előirányzatáról 140.000,0 e Ft-ot átcsoportosít – önként vállalt feladat – 11602 cím felhalmozási célú támogatások államháztartáson kívülre előirányzatra 70.000,0 e Ft-ot, a felújítások előirányzatára 70.000,0 e Ft-ot.

Felelős: Pénzügyi Ügyosztály
Határidő: 2015. június 25.

7.) felkéri a polgármestert, hogy a költségvetés következő módosításánál a határozatban foglaltakat vegye figyelembe.

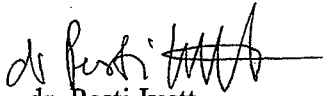
Felelős: Pénzügyi Ügyosztály
Határidő: a költségvetésről szóló rendelet következő módosítása

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft. (jogutódlást követően Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.)

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

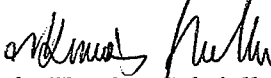
Budapest, 2015. június 12.

Tisztelettel:


dr. Pesti Ivett
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző

nevében és megbízásából:


dr. Kovács Gabriella
aljegyző

Pályázati felhívás
önkormányzati tulajdonú felépítményes ingatlan tulajdonjogának átruházására

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező Budapest VIII., 36338 helyrajzi szám alatt felvett, **Budapest VIII., Üllői út 58.** szám alatti 683 m² alapterületű telken elhelyezkedő lakóépület-rész elidegenítésére.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:	20.000,- Ft + Áfa
Az ingatlan minimális vételára:	375.000.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	37.500.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak Magyar Forintban teljesíthető, értékpapírral, bankgaranciával, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számú számlájára
Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	2015. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára megérkeznie kell.
A pályázatok leadásának határideje:	2015. 10.00 óra

A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Elidegenítési Irodáján
Tel.: 06-1-333-6781/122 vagy 123 mellék, 06-1-216-6961

A pályázattal érintett ingatlanok megtekinthetők: 2015. és 2015. között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges 1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929

A pályázatok bontásának időpontja: 2015. 10³⁰ óra

A pályázatok bontásának helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

A pályázat eredményét megállapító szervezet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés: 2015. szeptember 30.

A pályázati eljárás nyelve: magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

A pályázattal érintett ingatlan jelenleg lakott. Eladó vállalja, hogy saját költségén a két helyrajzi számon elhelyezkedő lakóingatlant a lakóktól és egyéb ingóságoktól kiüríti.

Kíró felhívja a pályázók figyelmét arra, hogy az épületben több olyan lakás van, amelyek területei átnyúlnak a szomszédos 36341 hrsz-ú ingatlanba. Az ezzel kapcsolatosan felmerülő jogi és műszaki megoldás nyertes ajánlattevő feladata és költsége.

Kíró felhívja a figyelmet, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés kézhezvételétől számított 35 nap.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

A 36341 hrsz-ú ingatlan 3/6 arányú tulajdonosának szerződésen alapuló elővásárlási joga van.

A két külön helyrajzi számú telkeken elhelyezkedő épületben található egyes lakások átnyúlnak a telekhatáron, így az adásvétel során a leendő tulajdonos és a jelenlegi tulajdonosok között, az érintett lakások és helyiségek tekintetében vegyes tulajdon jön létre.

Eladó vállalja, hogy az ingatlanok kiürítéséig megszerzi a törvény alapján elővásárlási joggal rendelkező Magyar Állam és Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát.

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő lakóépület-rész a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról

szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) vonatkozik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, készpénzben, vagy
- banki hitel felhasználásával, vagy

A nyertes pályázó köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi előszerződést kötni.

Eladó vállalja, hogy az adásvételi előszerződés megkötését követően az ingatlant saját költségén kiüríti, és a kiürítést követő 5 munkanapon belül végleges adásvételi szerződést köt a vevővel. Eladó az ingatlan kiürítésére határidőt nem vállal. Az ingatlanok kiürítéséig beszerzi a törvény alapján biztosított elővásárlási jog jogosultak nyilatkozatát.

Vevő a végleges adásvételi szerződés megkötésére az ajánlatában megjelölt fizetési feltétellel jogosult, azzal a kitételrel, hogy amennyiben a vételár banki hitelből történő kiegyenlítését jelölte meg, jogosult a vételárat egyösszegben teljesíteni, és annak megfelelően adásvételi szerződést kötni külön díj felszámítása nélkül. Vevő a vételár

- egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett –vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,
- banki hitel felhasználása esetén, az adásvételi szerződés függőben tartással kerül megkötésre. A foglaló összegével csökkentett vételár kiegyenlítésére vevőnek 90 nap áll rendelkezésére. Az eladó a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulását a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül adja ki vevő részére.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanap.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + Áfa/ingatlan eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat kétszer kell megfizetni, egyszer az adásvételi előszerződés, másodszor az adásvételi szerződés benyújtásakor).

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat Áfa nem terheli.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,

- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati dokumentációt – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2011. évi CVIII. törvény 56. § (1) és 57. § (1) bekezdésben foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.

Ha az ajánlattevő nem magánszemély, fentiekén túl

- g.) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.