



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/4

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. április 7.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Korányi Sándor u. 14. és 16. szám alatti ingatlanokhoz kapcsolódó döntések meghozatalára

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DRAVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

*Ennek a hat. jóváhagyás
nem volt*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓSTÁJÓLLÉTEBEN

[Signature]

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi



Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi



Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. szám alatti, 36038/2 hrsz.-ú, 487 m² alapterületű és a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti, 36037 hrsz.-ú, 733 m² alapterületű ingatlan.

Az elmúlt hónapoktól kezdődően jelentős ingatlanpiaci fellendülés tapasztalható az építési beruházások ÁFA-csökkentésének és a CSOK bevezetésének köszönhetően. Ennek eredményeképpen a lakás-építési beruházások, és ezzel párhuzamosan az üres telkek iránti kereslet is megnövekedett Józsefvárosban, így indokolt az ingatlanok további hasznosításának átgondolása.

ÉRKEZETT

2016 APR 01 14⁰⁰-64

[Signature] 1

Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14.

Hrsz.: 36038/2

Alapterület: 487 m²

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan kivett udvar és orvosi rendelő.

Építési övezeti besorolása: L1-VIII-1.

A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

maximális beépítés mértéke: 65 %

legnagyobb szintterületi mutatója: 4,00 m²/m²

terepszint alatti beépítés mértéke: 85 %

legkisebb zöldfelület mértéke: 15 %

épület legkisebb építménymagassága: 16 m

legnagyobb építménymagassága: 23 m

Az ingatlanon található egy 158 m² alapterületű, földszintes, tetőtér beépítéses falco típusú épület. Az ingatlan jelenleg üres, hasznosítatlan. A felépítmény bontása indokolt és szükséges a további hasznosítás előtt, mivel ebben az állapotban az ingatlan lényegesen rosszabb feltételekkel értékesíthető. Az épület bontásának költsége tervezéssel, engedélyeztetéssel együttesen: 3.707.000,- Ft + ÁFA, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. bonyolítási díja és a bontás műszaki ellenőrzésének díja, a nettó bontási költség 3 %-a + ÁFA. A telek alapterületére tekintettel az önálló hasznosítás azonban nem javasolt, a szomszédos Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlannal történő együttes elidegenítése vélhetően kedvezőbb feltételeket teremt az ingatlan értékesítése esetén.

Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16.

Hrsz.: 36037

Alapterület: 733 m²

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan kivett lakóház udvar.

Építési övezeti besorolása: L1-VIII-1.

A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

maximális beépítés mértéke: 65 %

legnagyobb szintterületi mutatója: 4,00 m²/m²

terepszint alatti beépítés mértéke: 85 %

legkisebb zöldfelület mértéke: 15 %

épület legkisebb építménymagassága: 16 m

legnagyobb építménymagassága: 23 m

A Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlan 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépület, amelyben 2 db üres nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint 8 db lakás van. A 8 db lakásból 4 db lakásban bérlők laknak. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 263/2016. (III. 22.), 264/2016. (III. 22.), 265/2016. (III. 22.), valamint a 287/2016. (III. 29.) számú határozataival döntött a bérlőkkel fennálló bérleti jogviszonyok közös megegyezéssel történő megszüntetéséről másik lakás bérbeadása mellett, mely döntések tartalmazzák a kiköltöztetések és az újonnan bérbeadandó lakások felújítási költségeit is. A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlanra vonatkozóan érvényes bontási engedély van, a bontási munkálatok megkezdésére az ingatlan kiürítését követően van lehetőség. Az épület bontásának költsége: 11.000.000,- Ft + ÁFA, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. bonyolítási díja és a bontás műszaki ellenőrzésének díja, a nettó bontási költség 3 %-a + ÁFA. A felépítmény elbontását követően az üres telek elidegenítése célszerű. Csakúgy, mint a fentebb leírt Korányi Sándor u. 14. szám alatti telek esetében, ennél a teleknél sem indokolt – az alapterület mérete miatt – az önálló hasznosítás. A két hivatkozott szomszédos telek esetében célszerű telekegyesítést végrehajtani, melynek eredményeképpen egy jobb beépíthetőségi mutatóval rendelkező ingatlan jön létre, ami kedvezőbb piaci lehetőségeket teremt az értékesítés szempontjából. A telekegyesítés költsége várhatóan 250.000,- Ft + ÁFA, mely tartalmazza a tervezői és geodéta díjat, valamint a szükséges hatósági eljárási díjakat is.



A fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület hagyja jóvá a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. szám alatti ingatlanon található felépítmény elbontásának engedélyeztetését és bonyolítását és a bontás műszaki ellenőrzését, a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlan elbontásának bonyolítását és a bontás műszaki ellenőrzését, majd ezt követően a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. és Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlanok telekegyesítését, illetve a telkek egyesítését követően az ingatlanra vonatkozó elidegenítési pályázat előkészítését.

II. A betérjesztés indoka

Az épületek bontásával, a telekingatlanok egyesítésével és az ingatlanok elidegenítésére vonatkozó pályázat előkészítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A telkek jövőbeli értékesítésével – melyhez szükséges előtte az épületek bontása és az üres telkek egyesítése - az Önkormányzat azon elvárásait teljesíti, hogy a kerületben található üres telkek beépítésre kerüljenek, a kerület arculata, megítélése javuljon. Amennyiben az ingatlanok értékesítése megtörténik, azzal az Önkormányzat bevételeire tesz szert. Az értékesítés az Önkormányzat 2016. évi költségvetését kedvezően befolyásolja. A Korányi Sándor utca 16. szám alatti ingatlan bontására, kiürítésére a fedezet a 11602 címen biztosított, a Korányi Sándor utca 14. szám alatti ingatlan bontási költségeire és a telekegyesítésére, 5.166,6 e Ft-ra a fedezet a 11602 címen belüli átcsoportosítással, a Korányi Sándor u. 16. szám alatti bontása és kiürítése előirányzatról biztosítható.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § ab) pontja alapján a 100 millió Ft feletti forgalmi értékű vagyon hasznosításával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. § alapján „A helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.”

Az Mötv. 13. § (1) bekezdése alapján „A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: 1. településfejlesztés, településrendezés”.

Az Mötv. 23. § (5) bekezdése alapján „A kerületi önkormányzat feladata különösen: 5. helyi településrendezés, településfejlesztés”.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok bontására, a telkek egyesítésére és értékesítésre való előkészítésével kapcsolatos döntéseit meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2016.(...) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a) a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. szám alatti, 36038/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő 158 m² alapterületű, földszintes, tetőtér beépítéses falco típusú épületet lebontja annak érdekében, hogy az ingatlant üres telekként értékesítse.
- b) az a) pontban foglaltakra 5.166,6 e Ft-ot biztosít, ezért a 11602 címen belül – önként vállalt feladat – az épületbontás Korányi Sándor u. 16. kiürítéssel együtt dologi előirányzatról 5.166,6 e Ft-ot átcsoportosít a Korányi Sándor u. 14. szám alatti épület bontása, telekegyesítése dologi előirányzatára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 7.



2.) megbízza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. szám alatti ingatlanon álló épület bontásához szükséges engedélyeztetés, a bontás lebonyolításával, valamint a bontás műszaki ellenőri feladatainak ellátásával, illetve a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti épület bontás lebonyolításával, valamint a bontás műszaki ellenőri feladatainak ellátásával. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a feladatok ellátása esetén ingatlanonként a nettó bontási költség 3 %-a + ÁFA megbízási díjra jogosult.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 7.

3.) felkéri a polgármestert, hogy az 1.) pontban foglaltakat a 2016. évi költségvetés módosításánál vegye figyelembe.

Felelős: polgármester

Határidő: a 2016. évi költségvetés következő módosítása.

4.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. és a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlanok telekegyesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 7.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. szám alatti és a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlanok egyesítése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 7.

6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a 4. pontban meghatározott telekegyesítést követően az értékesítésre vonatkozó pályázati felhívást terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a telekegyesítést követő következő képviselő-testületi ülés

7.) a határozat 2. pontja alapján elfogadja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel kötendő megbízási szerződést az előterjesztés mellékletét képező tartalommal és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. május 9.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

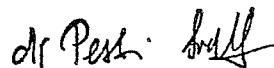
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára.

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2016. április 1.




dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző



Megbízási szerződés

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42, törzsszám: 735715, bankszámlaszám: 10403387-00028570-00000000, statisztikai szám: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester), a továbbiakban: Önkormányzat,

másrészről a

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzékszám: 01-10-048457, bankszámlaszám: K&H Bank: 10403387-00028859-00000006, képviseli: dr. Pesti Ivett igazgatósági elnök) a továbbiakban JGK

(együttesen: Felek) között az alábbiak szerint:

I.

Előzmények

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 66/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. pontja szerint: „Az önkormányzati ingatlan vagyonnal való gazdálkodás tekintetében, ideértve hasznosításához vagy értékesítéséhez szükséges bármilyen versenyeztetési eljárás lebonyolítását, az őrzéséről, üzemeltetéséről való gondoskodást, a beruházási, felújítási feladatok ellátását, értékesítésének, hasznosításának lebonyolítását (különösen az értékbecslést, a versenyeztetésben, döntés előkészítésben és szerződéskötésben való közreműködést), műszaki szaktanácsadás és műszaki ellenőrzést a szerződésben megjelölt vagyon elemek tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.”

Az Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. (hrsz. 36038/2) szám alatti épület bontási terveit elkészíti, és Korányi Sándor u. 16. (hrsz. 36037) szám alatti épületeket kiüríti, valamint az épület bontási terveit elkészíti.

Felek fentiekre tekintettel az alábbi szerződést kötik.

II.

A szerződés tárgya

1. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés alapján az Önkormányzat megbízza a JGK-t
 - i. a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. szám alatti épület bontási terveinek elkészítésével, a bontás műszaki ellenőri feladatainak ellátásával kapcsolatos, továbbá
 - ii. a Korányi Sándor u. 16. szám alatti épület kiürítésével, valamint a bontás műszaki ellenőri feladatainak ellátásával kapcsolatos, valamint
 - iii. a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. és Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlanok telekegyesítésével kapcsolatos valamennyi feladat elvégzésével.
2. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés kizárólag a II.1. pontban meghatározott feladatra, illetve az azzal összefüggésben esetlegesen felmerülő beszerzésekre terjed ki.
3. Az Önkormányzat ezennel feljogosítja a JGK-t, hogy a teljesítés során teljesítési segédet vegyen igénybe.
4. Jelen szerződés II.1. pontja szerinti feladat ellátására a JGK a Korányi Sándor u. 14. szám alatti ingatlan esetében a nettó bontási költség 3 %-a + Áfa, a Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlan esetében a nettó bontási költség 3 %-a + Áfa, díjazásban részesül. A JGK ingatlanonként egy vég számla benyújtására jogosult, amelyet az Önkormányzat a teljesítésigazolást követő 30 napon belül egyenlít ki. Az Önkormányzat részéről teljesítésigazolásra dr. Kocsis Máté polgármester jogosult.
5. Felek megállapodnak abban, hogy jognyilatkozataikat csak írásban, az átvétel helyét és idejét igazoló módon tehetik meg érvényesen.

6. Jognyilatkozat tételére jogosultak az alábbi személyek vagy az általuk teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban meghatalmazott személyek:
 - a. Önkormányzat részéről:
 - i. név:
 - ii. beosztás:
 - iii. elérhetőség
 - b. JGK részéről:
 - i. név:
 - ii. beosztás:
 - iii. elérhetőség:
7. Írásbeli közlésnek minősül:
 - a. tértivevényes vagy ajánlott levél,
 - b. aláírt feljegyzés vagy jegyzőkönyv,
 - c. a fenti személyek, illetve meghatalmazottjaik címére küldött, és sikertelen kézbesítési jelentéssel nem érintett e-mail,
 - d. a fenti személyek, illetve meghatalmazottjaik faxszámára küldött, és sikertelen adási jelentéssel nem érintett telefaxüzenet.
8. Jelen szerződést a Felek 2016. október 31. napjáig kötik.
9. A JGK felel az általa, illetve teljesítési segéde által tett intézkedések, illetve mulasztások valamennyi hátrányos jogkövetkezményeiért.
10. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésből eredő jogaikat és kötelezettségeiket jóhiszeműen – az szerződés céljának megfelelően – gyakorolják és magatartásukkal folyamatosan elősegítik a szerződés teljesedésbe menését.
11. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése kógens jogszabályba ütközne, akkor a jogsértő rendelkezés helyébe – minden további jogcselekmény, így különösen a megállapodás módosítása nélkül – a kötelező érvényű jogszabályi rendelkezés lép.

III.

A JGK vállalja

1. A JGK jelen szerződés szerinti feladatai ellátása során az Önkormányzat érdekeit előtérbe helyezve, a vonatkozó jogszabályok, valamint jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően jár el.

IV.

Az Önkormányzat vállalja

1. Az Önkormányzat gondoskodik arról, hogy a szerződés tárgyában érintett szervezetek összehangoltan végezzék a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeiket.
2. Az Önkormányzat által a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Ügyosztálya a kapcsolattartásra kijelölt szervezeti egység, amely gondoskodik az esetlegesen szükséges előterjesztések előkészítéséről, az adatok és információk beszerzéséről, továbbításáról, alkalmazásáról, és koordinálja a dokumentumok aláírásához, hitelesítéséhez szükséges ügymenetet.
3. Amennyiben jelen szerződésben foglaltakhoz az Önkormányzat bármilyen jellegű nyilatkozata, döntése szükséges, úgy az Önkormányzat SZMSZ-ében és a Polgármesteri Hivatal SZMSZ-ben meghatározottak szerint haladéktalanul, és soron kívül intézkedik.

V.

Záró rendelkezések

1. Jelen szerződést a Felek a II.8. pont időtartamig kötik.
2. Jelen szerződés módosítása kizárólag írásban, a Felek közös megegyezésével történhet.
3. Jelen szerződést bármelyik Fél indokolás nélkül a másik félhez címzett előzetes írásbeli nyilatkozat alapján 15 napos határidővel felmondhatja.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a megállapodásból eredő esetleges jogvitáikat elsősorban békés úton, előzetesen egyeztetéssel oldják meg.

5. A Felek kijelentik, hogy a megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
6. Jelen szerződés az azt aláíró és ellenjegyző utolsó Fél aláírásával és ellenjegyzésével lép hatályba.
7. Jelen szerződést a Felek képviselői elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal megegyezőt helyben hagyóan négy példányban írják alá.
8. Jelen szerződést a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a/2016. (IV.07.) számú határozatával hagyta jóvá.

Kelt: Budapest, 2016. április

.....
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselőjében
dr. Kocsis Máté
polgármester

.....
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviselőjében
dr. Pesti Ivett
igazgatósági elnök

Fedezet: Budapest, 2016.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

.....
dr. Mészár Erika
aljegyző