




# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/4

Előterjesztő: Kovács Barbara igazgatóság elnöke	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. december 19.	..... sz. napirend
Tárgy: Javaslát ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. KÉSZÍTETTE: GYIMÓTHY BALÁZS IRODAVEZETŐ, RAFFAY RÉKA REFERENS PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>ad; f</i> JOGI KONTROLL: <i>W</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
Társasházi Pályázatokat Elbíráló Ideiglenes Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
Smart City Ideiglenes Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

### I.1. Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú ingatlanok együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, 763 m<sup>2</sup> alapterületű, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú 713 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú, 806 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

Az ingatlanokra vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra.

Az ingatlanokra a Grifon Property Kft. által 2017. július 11-én készített ingatlanforgalmi szakvélemények 2017. július 18-án jóváhagyásra kerültek Gódor László ingatlanforgalmi

igazságügyi szakértő által. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanok kivett beépítetlen terület besorolásúak, építési övezeti besorolásuk L1-VIII-7-jelű.

Az ingatlanokra a Pedrano Construction Hungary Kft-vel határozott idejű bérleti szerződés került megkötésre, melynek lejáratát 2020. december 31-e. A bérlő együttesen használja a pályázattal érintett ingatlanokat anyagtárolás és felvonulási terület céljára.

A piaci forgalmi értéket a szakértő a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti ingatlan tekintetében 179.000.000,- Ft + ÁFA, a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti ingatlan tekintetében 168.000.000,- Ft + ÁFA értékben, valamint a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30. szám alatti ingatlan tekintetében 189.000.000,- Ft + ÁFA értékben állapította meg, az ingatlanok értéke összesen 536.000.000,- Ft + ÁFA.

Az ingatlanok értékesítéséről készült összehasonlító elemzés alapján az ingatlanok együtt, jelen műszaki állapotban történő értékesítése esetén a forgalmi értékek összeadódnak, azonban ilyen nagy méretű, nagy utcai szélességgel bíró, frekventált elhelyezkedésű telek esetén fontos lehet a kerület városépítészeti, városképi szempontja is. Egy nagy méretű telek előnyösebb a több, kisebb méretű telekkel szemben, ha a tervezési, építészeti szempontokat is figyelembe vesszük (egységes homlokzat, nagyobb belső udvar, zöld felület, benapozás, stb).

Fentiek alapján – a városképi szempontokat is figyelembe véve – vélhetően sokkal értékesebb épületegyüttessel gyarapodhat a kerület, a telkek külön - külön történő beépítésével szemben. Ezt figyelembe véve, valamint azt a tényt, hogy az ingatlanok együtt kerültek bérbeadásra, az ingatlanok együtt történő pályáztatása javasolt.

Javasoljuk, hogy a pályázatot az Önkormányzat a megállapított forgalmi érték 100%-án az alábbi feltételekkel hirdesse meg:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú, ingatlanok együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése

A minimális együttes vételár összege: 536.000.000,- Ft + ÁFA

A pályázat bírálati szempontja: a három ingatlanra együttesen ajánlott legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 54.000.000,- Ft.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázatok benyújtása és értékelése

II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalják az ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony fenntartását 2020. december 31. napjáig olyan feltételek mellett, melyek a bérlőre nézve nem tartalmaznak a jelenleg hatályos, a pályázati felhívásban ismertetett szerződéses feltételekhez képest lényeges hátránnyal járó kikötéseket.

Amennyiben nincs olyan pályázó, aki a bérleti jogviszony fenntartását az előző bekezdésben foglaltak szerint vállalná, a versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalták a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg (ebből 54.000.000,-Ft ajánlati biztosíték foglalónak, a fennmaradó része vételár előlegnek minősül).

Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés: a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy  
- 2021. január 1-jétől számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,

- 2021. január 1-jétől számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői letétbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl minden egyéb felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

A három ingatlan kizárólag együtt vásárolható meg, csak az egyik ingatlanra benyújtott pályázat érvénytelen. Ajánlattevők az pályázat benyújtása során nyilatkoznak arról, hogy a vállalják-e vagy sem a fennálló bérleti jogviszony fenntartását a határozott időtartam lejártáig, a jelenleg hatályos főbb szerződéses feltételek mellett.

Javasoljuk továbbá, hogy a pályázatra vonatkozó hirdetmény a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozatában foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül közzétételre, de megjelentetésre kerül a [www.ingatlan.com](http://www ingatlan.com) hirdetési portálon.

## **I.2. Javaslat ingatlanok elidegenítésére történő kijelölésére**

Az egyes ingatlanok értékesítésének feltétele, hogy azokat a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje. Az alábbi ingatlanokkal kapcsolatban több vételi kérelem érkezett, azonban eddig nem kerültek elidegenítésre kijelölésre. Ezért az alábbi ingatlanok elidegenítésre való kijelölését javasoljuk:

A Budapest VIII. kerület, **Práter utca 20/A.** szám alatti, 35665 helyrajzi számú társasház esetében több bérlő jelezte vételi szándékát. Az Önkormányzat a Corvin Sétány Program keretén belül 2005. november 17-én vállalkozási szerződést kötött, a Práter utca 20/A. szám alatti lakóépület felújítására. A Fővárosi Rehabilitációs keret támogatásával megvalósult felújítás miatti 5 éves elidegenítési tilalom 2011. július 20. napját követően megszűnt, azonban jelenleg az épület a bérlők részére nincs kijelölve elidegenítésre, ezért a lakások nem megvásárolhatóak. Az épületben 15 lakás található, amelyből 11 db az Önkormányzat tulajdona 7.385/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölésének akadályát nem látja, mivel az épület felújítása 2006. évben megvalósult, az 5 éves elidegenítési tilalom lejárt. Az elidegenítési tilalom nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban, ezek törlésére irányuló földhivatali eljárás lefolytatására nincs szükség.

A Budapest VIII. kerület, **Bókay János utca 56.** szám alatti, 36203 helyrajzi számú társasházzal kapcsolatban is több bérlő is jelezte vételi szándékát. A 40 albetétből álló társasházban 16 albetét önkormányzati tulajdon, amihez 3.256/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Az épület elhelyezkedése HVT I. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az elidegenítési tilalom nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ezek törlésére irányuló földhivatali eljárás lefolytatására nincs szükség.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/A. szám alatti, 35665 helyrajzi számú társasházban található 11 db, valamint a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 56. szám alatti, 36203 helyrajzi számú társasházban található 16 db önkormányzati tulajdonú lakást jelölje ki elidegenítésre.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlanok értéke meghaladja a 100 MFt-ot.

Az ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése a Képviselő-testület hatásköre.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja egyrészt a pályázatával kapcsolatos döntések meghozatala, amely pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés célja másrészt az ingatlan elidegenítések előkészítése. Az elidegenítésre történő kijelöléssel kapcsolatos döntés meghozatalát az Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója indokolja. Az elidegenítésre történő kijelölés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések aláírása, majd a vételár összegek beérkezése esetén lesz.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozata (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen, illetve módon.

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan elidegenítésekkel kapcsolatos döntéseit meghozni szíveskedjen.

## **Határozati javaslat**

...2017.(XII.19.) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I.1. [a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú, ingatlanok együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése]

I.1.1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú ingatlanok együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. december 19.

I.1.2.) elfogadja a határozat mellékletét képező a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú ingatlanok együttes értékesítésére vonatkozó, pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a három ingatlan együttes minimális vételára: 536.000.000,- Ft + ÁFA,
- b.) a pályázat elsődleges bírálati szempontja: az ingatlanokra együttesen ajánlott legmagasabb vételár,
- c.) az ajánlati biztosíték összege: 54.000.000,- Ft.
- d.) a három ingatlan kizárólag együtt vásárolható meg, csak az egyik ingatlanra benyújtott pályázat érvénytelen
- e.) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat  
I. forduló: pályázatok benyújtása és értékelése  
II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalják az ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony fenntartását 2020. december 31. napjáig olyan feltételek mellett, melyek a bérlőre nézve nem tartalmazzak a jelenleg hatályos, a pályázati felhívásban ismertetett szerződéses feltételekhez képest lényeges hátránnyal járó kikötéseket.

Amennyiben nincs olyan pályázó, aki a bérleti jogviszony fenntartását az előző bekezdésben foglaltak szerint vállalná, a versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalták a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg (ebből 54.000.000,-Ft ajánlati biztosíték foglalónak, a fennmaradó része vételár előlegnek minősül).

- f.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - fa.) 2021. január 1-jétől számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - fb.) 2021. január 1-jétől számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - fc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői letétbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl minden egyéb felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. december 19.

I.1.3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója



Határidő: 2017. december 22.

I.1.4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, valamint arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. március 20.

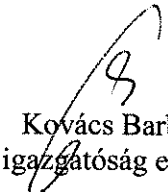
## I.2. [Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése]

elidegenítésre kijelöli a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/A. szám alatti, 35665 helyrajzi számú épületben található 11 db önkormányzati tulajdonú lakást és a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 56. szám alatti, 36203 helyrajzi számú épületben található 16 db önkormányzati tulajdonú lakást.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 19.

Budapest, 2017. december 14.

  
Kovács Barbara  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika

aljegyző

### Mellékletek:

- a Szigony u. 26. szám alatti, Szigony u. 28. szám alatti, valamint a Szigony u. 30. szám alatti ingatlanok pályázati felhívása
- Szigony u. 26. szám alatti, Szigony u. 28. szám alatti, valamint a Szigony u. 30. szám alatti ingatlanok értékbecslése
- Összehasonlító elemzés a Szigony u. 26., 28. és 30. szám alatti ingatlanok értékesítéséről