OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 149/2024.

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület
2024. október 24-i ülésére

Tárgy:	A Budapest, IX. Kén u. 3/B. (hrsz.: 38191/12) szám alatti ingatlan elidegenítése
Előterjesztő:	Baranyi Krisztina polgármester
Készítette:	Vagyonkezelési Iroda
Előzetesen tárgyalja:	Gazdasági Bizottság

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Kovács Henriett s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű	☐
minősített	X

többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	☐
nem	X

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.	☐
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.	☐
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.	X

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által az alábbi adatokkal nyilvántartott ingatlan:

az ingatlan fekvése	1097 Budapest, IX. kerület, Kén u. 3/B
helyrajzi száma	38191/12
alapterülete	6003 m^2
megnevezése	kivett beépítetlen terület
tulajdonosa	Ferencvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányadban

Környezet:

Az ingatlan Külső-Ferencvárosban a Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Soroksári út által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Környezetében vegyesen találhatóak közepes lakásszámú lakóépületek, intézményi és gazdasági rendeltetésű épületek, illetve ipari telephelyek.
Az ingatlan tulajdoni lapján terhelés, széljegy nincs, így az per-, teher-, és igénymentes.

Telek:

Az ingatlan közbenső elhelyezkedésű, sík felszínű, L alakú földrészlet, melyen jelenleg nincs felépítmény. Az utcafront felől betonlábazaton táblás fémkerítéssel kerített. A szomszéd ingatlanokkal közös telekhatár kerítéssel határolt.

A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos, HÉV), valamint az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények) a közvetlen közelében elérhetők.

A környező közterületeken a települési közműhálózat minden eleme megtalálható, a megfelelő csatlakozások kiépíthetők.

A Szabályozási Terv szerinti fontosabb előírások:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 17/2005. (V.25.) sz. rendeletében fogadta el a Timót utca és környéke (Bp. IX. kerület Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt terület) kerületi szabályozási tervét, mely tartalmazza az ingatlan és környezetének építési előírásait.

Az ingatlan „I-IX-1” jelű Intézményterület övezeti besorolású. A KSZT szerint az övezeti besorolásra vonatkozó építési szabályozás fontosabb előírásai az alábbiak:

„6. §.

(1) Az övezet telkei több épület elhelyezésével is beépíthetőek.

(2) Az építési övezet telkein az alábbi rendeltetésű, egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el, illetve meglévő épületek ezen rendeltetési célra hasznosíthatók:
a) közintézmények épületei,
b) igazgatási épületek,
c) irodaépületek,
d) ellátó, szolgáltató épületek,
e) kereskedelem, vendéglátás épületei
f) kutatás, fejlesztés épületei,
g) lakóépületek,

(3) Új üzemanyagtöltő állomás az övezetben nem helyezhető el. A meglévő átalakítása csak a legszükségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett, felújítása csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges. Kapacitása nem növelhető.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül
a) közműbecsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény,
d) kerti víz- és fürdőmedence,
e) napkollektor,
f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel,
g) folyadék- és gáztároló,
h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
i) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartóoszlop
j) kirakatszekrény
helyezhető el.

Övezeti előírások

- *Legkisebb kialakítható terület:* *4000 m^2*
- *Beépítés mértéke:* *50 %*
- *Szintterületi mutató:* *3,0*
- *Legkisebb zöldfelület mértéke:* *35 %.*
- *Legkisebb építménymagasság:* *7,5 méter*
- *Legnagyobb építménymagasság:* *18,0 méter”*

<u>Értékesítés:</u>

Az ingatlanra vonatkozóan ingatlanforgalmi értékbecslést készíttettünk, amelyben

558.700.000 Ft

nettó forgalmi érték került megállapításra.

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 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."

Az ingatlan értékesítésének főbb feltételei

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

- a pályázat során megajánlott vételár
- vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számítottan

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

- A vételárat az ajánlattevő által megajánlott és a tulajdonos által elfogadott határidőn belül, egyösszegben kell kifizetni.
- Az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 éven belül történő 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 vagy adásvételi szerződést 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.

A rehabilitáció ütemének fenntartása érdekében szükséges a korábban önkormányzati bérházak bontásával üressé vált ingatlanok értékesítése, hasonlóan az elmúlt három évtized gyakorlatához. Az eladásból származó bevételt kizárólag a rehabilitációval összefüggő kiadásokra fordítjuk.

Budapest, 2024. október 17.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Mellékletek:

1. Határozattervezet
2. Ingatlanforgalmi szakvélemény
3. Pályázati ajánlati dokumentáció
4. Ingatlan adásvételi szerződés tervezet

1. melléklet az előterjesztéshez

Határozattervezet

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

1. a Budapest, IX. Kén u. 3/B. (hrsz.: 38191/12) szám alatti ingatlant Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának 2024. évi elidegenítési címjegyzékére felveszi.
   Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
   Határidő: 2024. október 24.

2. a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező Budapest, IX. Kén u. 3/B. (hrsz.: 38191/12) sz. alatti ingatlant nyilvános pályázat lefolytatásával értékesíti.
   Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
   Határidő: 180 nap

3. a jelen előterjesztés mellékletét képező pályázati ajánlati dokumentációt és ingatlan adásvételi szerződéstervezetet az abban foglalt tartalommal jóváhagyja.
   Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
   Határidő: 180 nap

4. a Budapest, IX. Kén u. 3/B. (hrsz.: 38191/12) szám alatti ingatlan legkisebb elidegenítési árát …….. Ft + ÁFA, azaz ……forint + ÁFA összegben határozza meg.
   Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
   Határidő: 180 nap

5. felkéri a polgármestert, hogy a Budapest, IX. Kén u. 3/B. (hrsz.: 38191/12) 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