OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 150/2024.

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

Tárgy:	A Budapest, IX. Vágóhíd u. 10. (hrsz: 38012) 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!

A Budapest, IX. Vágóhíd u. 10. sz. alatti ingatlan tulajdonosa 100 %-ban Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata. Az ingatlanon álló, bontandó épület kiürítésének megkezdéséről 125/2020. (II.13.) sz. határozatával döntött a Képviselő-testület, a döntés végrehajtása során a lakóépületben lévő 26 db szociális bérlakás került kiürítésre.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. október 13-i ülésén az alábbi, 372/2022. (X.13.) sz. határozatot hozta:

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

1./ az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló a Budapest IX. kerület, belterület 38012 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar" megnevezésű, 1079 m² alapterületű ingatlan tekintetében hozzájárul az Ingatlanon található felépítmények – ide értve a felszín alatt található részeket is – térítésmentes elbontásához.

2./ a 228/2022. sz. előterjesztés 2. számú mellékleteként csatolt Megállapodás-tervezetet jóváhagyja, és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.

3./ a 228/2022. sz. előterjesztés 3. számú mellékleteként csatolt Meghatalmazást jóváhagyja, és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására."

Fenti döntésnek megfelelően a Budapest, IX. Vágóhíd u. 10. sz. alatti lakóház bontása, valamint az ingatlan művelési ágának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése megtörtént.

Az ingatlant Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala jelenleg az alábbi adatokkal tartja nyilván:

az ingatlan fekvése	1097 Budapest, IX. kerület, Vágóhíd u. 10.
helyrajzi száma	38012
alapterülete	1079 m²
megnevezése	kivett beépítetlen terület
tulajdonosa	Ferencvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányadban

Környezet:

Az ingatlan a forgalmas Soroksári út közelében, a Tóth Kálmán utca – Soroksári út – Vaskapu utca és Vágóhíd utca által határolt tömbben található. Környezetében jellemzően új építésű, vagy építés alatt álló lakóházak, valamint kisebb telephelyek találhatók. A forgalmas Soroksári út a tömb sarkán érhető el, tömegközlekedését helyi buszjárat, valamint könnyen elérhető villamosjáratok, ill. HÉV jelentik.
Infrastrukturális adottsága kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, továbbá egyéb kulturális és művelődési intézmények az ingatlan környezetében megtalálhatóak.

Telek:

Az ingatlan szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton megközelíthető. A földterület egy utcára nyitott, közbenső elhelyezkedésű, sík felszínű. A telekhatárok részben kerítettek. A földrészleten építmény már nem áll.
A nyilvánosan elérhető közműtérkép alapján az ingatlan előtti közterületen megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, amelyek mindegyike az ingatlanba bevezetésre is került.

A Szabályozási Terv szerinti fontosabb előírások:

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:
a) közintézmény
b) igazgatás
c) iroda
d) szálláshely-szolgáltatás
e) lakás
f) kollégium, diákotthon, diákszálló
g) idősek otthona
h) szolgáltatás
i) vendéglátás
j) egyéb közösségi szórakoztatás
k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
l) sportlétesítmény
m) kiskereskedelem
n) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

A melléképítmények közül
a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
b) 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^2 vízszintes vetülettel
f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
helyezhetők el.

Az építési övezetben nem lehet
a) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.

A beépítés engedélyezett paraméterei:

Legkisebb kialakítható telekterület	1500 m^2
Beépítés módja:	SZ, HZ, Z
Beépítés engedélyezett mértéke:	50 %
Beépítés engedélyezett mértéke terepszint alatt:	75 %

Max. szintterületi mutató:	3,5 m^2/m^2
Max. szintterületi mutató terepszint alatt:	1,5 m^2/m^2
Max. építménymagasság:	24,0 m
Min. zöldfelületi mutató	25 %

Értékesítés:

A telekingatlanra vonatkozóan ingatlanforgalmi értékbecslést készíttettünk, amelyben

550.300.000 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 ingatlant fejlesztési kötelezettséggel értékesíti a tulajdonos.
- Ajánlattevő a fejlesztés során köteles a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról), valamint a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) megfelelő épületet/épületeket építeni.
- Az ingatlant a birtokba adástól számított 2 éven belül építési engedély, a birtokba adástól számított 5 éven belül pedig használatbavételi engedély bemutatáshoz kötötten értékesíti Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata.
- A nyertes ajánlattevő részére - vállalt fejlesztési kötelezettsége késedelmes teljesítésre vonatkozóan - 5.000.000 Ft /hó összegű késedelmi kötbér kerül kikötésre. Felek a késedelmi kötbér mértékét 6 hónapban maximalizálják. A késedelmi kötbér összege mind az építési engedély, mind a használatbavételi engedély bemutatása tekintetében 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 elhúzódásból, 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.

A városképi szempontokat is érvényesítő felújítási munkálatok további költségvetési forrásigényének biztosításához szükséges egyes vagyonelemek értékesítése, melyre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák a Budapest, IX. Vágóhíd u. 10. (hrsz.: 38012) sz. alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítését.

Budapest, 2024. október 15.

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. Vágóhíd u. 10. (hrsz.: 38012) 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. Vágóhíd u. 10. (hrsz.: 38012) sz. alatti ingatlant nyilvános pályázat lefolytatásával értékesíti.
   Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
   Határidő: 180 nap

3. a …/2024. sz. 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. Vágóhíd u. 10. (hrsz.: 38012) 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. Vágóhíd 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