……………. (sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

**A Képviselő-testület 2016. október 27-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Velence 1371/6 hrsz-ú, 2490 m2 területű; Velence 1381/4 hrsz-ú, 2181 m2 területű, valamint Kápolnásnyék 98/1 hrsz-ú, 5075 m2 területű és Kápolnásnyék 98/3 hrsz-ú, 4949 m2 területű, „kivett úttörőtábor” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogának értékesítésére vonatkozó, második fordulóban érkezett pályázat értékelése

**Készítette:** ………………………………

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda

Irodavezető

**Egyeztetve:** ………………………………

Dankó Virág

Alpolgármester

**Látta:** ………………………………

dr. Szalai Tibor

Jegyző

A napirend tárgyalása zárt ülést igényelhet!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezik a Velence 1371/6 hrsz-ú, 2490 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”; a Velence 1381/4 hrsz-ú, 2181 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”; valamint a Kápolnásnyék 98/1 hrsz-ú, 5075 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/1 hrsz. „felülvizsgálat alatt” és a Kápolnásnyék 98/3 hrsz-ú, 4949 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/3 hrsz. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található „kivett úttörőtábor” megnevezésű ingatlanok.

A Képviselő-testület 177/2016.(V.26.) határozatával úgy döntött,hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező fenti ingatlanoktulajdonjogát együttesen nyilvános, kétfordulós pályázat keretében értékesíti.

A pályázat közzétételét tartalmazó Hirdetmény 2016. június 1. napján megjelent az Önkormányzat honlapján és az ingatlan.com weboldalon, valamint 2016. június 18-án és 2016. július 9-én a Budai Polgár című helyi lapban. A Hirdetmény 2016. június 1-től 2016. július 15-ig kifüggesztésre került az Önkormányzat hirdetőtábláján.

A Hirdetményben foglaltak szerint a Pályázati Dokumentáció megvásárlásának határideje 2016. július 15. 11.30 óra volt.

A Pályázati Dokumentációt 2 pályázó vásárolta meg:

* GOODRISK Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-992760, székhely: 1022 Budapest, Alvinci út 54. A. épület földszint 1.),
* Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.).

A pályázat bontására 2016. július 29. napján 12.00 órakor került sor közjegyző jelenlétében ténytanúsítási jegyzőkönyvbe foglalva, ahol megállapításra került, hogy pályázati anyag csak egy pályázó, a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata részéről került benyújtásra.

A ténytanúsítási jegyzőkönyvben megállapítást nyert továbbá, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata pályázati anyagához csatolásra kerültek a kiírás szerinti mellékletek. A pályázó a Pályázati Dokumentációban a pályázati anyaggal szemben támasztott formai követelményeknek maradéktalanul eleget tett, minden dokumentumot és nyilatkozatot hiánytalanul csatolt, ezért a Pályázati Dokumentáció III/17. pontjában biztosított hiánypótlásra nem volt szükség.

A Képviselő-testület a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a pályázat beadását követő első ülésén a pályázati ajánlatot megvizsgálta és a 258/2016.(VIII.25.) határozatában megállapította, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Velence 1371/6 hrsz-ú, 2490 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”; a Velence 1381/4 hrsz-ú, 2181 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”; valamint a Kápolnásnyék 98/1 hrsz-ú, 5075 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/1 hrsz. „felülvizsgálat alatt” és a Kápolnásnyék 98/3 hrsz-ú, 4949 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/3 hrsz. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, „kivett úttörőtábor” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítésére kiírt nyilvános, kétfordulós pályázat első fordulójában a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) pályázó által benyújtott pályázati ajánlat érvényes, egyúttal úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata pályázó által benyújtott ajánlat a második fordulóba jutott.

Kiíró az első forduló eredményéről a Képviselő-testület határozata meghozatalát követő 5. munkanapon, 2016. szeptember 1. napján tájékoztatót tartott a második fordulóba bejutott pályázó részére, melyen tájékoztatta a pályázót a Képviselő-testület határozatáról.

A második fordulóba jutott Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) ajánlattevő 10.000.000,- Ft-ot, azaz Tízmillió forintot pályázati alapdíj címen a Pályázati Dokumentációban foglaltaknak megfelelően megfizette, a vételi ajánlatot határidőben benyújtotta.

*A vételi ajánlattal kapcsolatban a Pályázati Dokumentáció II/6. pontja az alábbi kiírást tartalmazza:*

**II/6.** A vételi ajánlatnak az alábbi kötelező elemeket kell tartalmazni:

**II/6.1.** Az Ingatlanok tulajdonjogáért felajánlott vételárat - számmal és betűvel egyaránt kiírva - forintban, továbbá a fizetési feltételeket.

**II/6.2.** Nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok értékesítése ÁFA köteles, mely ÁFA alatt a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti Áfa-t és annak összegét kell érteni figyelemmel a teljesítés időpontjára is.

**II/6.3.** Az ajánlattevő fizetőképességének visszavonhatatlan és feltétel nélküli banki igazolását.

**II/6.4.** Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az ajánlattevő vételi ajánlatát a Képviselő-testület ajánlat elfogadásáról szóló döntésének kézhezvételétől számított 140 napig fenntartja.

**II/6.5.** 30 napnál nem régebbi hatósági igazolásokat arról, hogy az ajánlattétel időpontjában az ajánlattevőnek adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nincs, Kiíróval szemben nincs 3 hónapnál régebben lejárt tartozása, valamint nyilatkozatot arról, hogy nem áll csőd-, felszámolási, vagy végelszámolási eljárás alatt.

**II/6.6.** Nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő vállalja a jelen Pályázati Dokumentációban írt, az Ingatlanokat érintő egyéb ingatlanokkal kapcsolatos esetleges jövőbeni telekhatár vita rendezését, az ezekkel kapcsolatos költségek viselését, és annak kijelentését, hogy a Kiíróval szemben a telekhatár vitákkal kapcsolatban semmiféle igénye, követelése nincs, és a jövőben sem lehet. Nyilatkozatot továbbá arról, hogy az ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a Kápolnásnyék 98/3 hrsz-ú ingatlan tekintetében a földhivatali térképmásolaton az utca felől tekintve a bal oldali szociális blokk nem került feltüntetésre, ennek jogi rendezését (épületfeltüntetés) a nyertes ajánlattevő saját költségén vállalja, melynek eredménye tekintetében a Kiíró a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét kizárja.

**II/6.7.** Az ajánlattevőnek az ajánlata minden oldalát szignóval és folyamatos számozással, az utolsó oldalt cégszerű aláírással kell ellátnia. Az ajánlat fedőlapja nem kap számozást. Az ajánlatnak tartalomjegyzéket kell tartalmaznia.

A Pályázati Dokumentációban foglaltaknak megfelelően a második fordulóba beérkezett egyetlen vételi ajánlat felbontására közjegyző jelenlétében került sor 2016. szeptember 13. napján 12 órai kezdettel. Megállapítást nyert, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) pályázó által benyújtott vételi ajánlat tartalmazza az ingatlanok tulajdonjogáért felajánlott vételárat - számmal és betűvel kiírva -, továbbá a fizetési feltételeket. A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata ajánlattevő a tárgyi ingatlanok együttes megvételére 70.866.142,-Ft + 19.133.858,-Ft ÁFA - azaz hetvenmillió-nyolcszázhatvanhatezer-egyszáznegyvenkettő forint + tizenkilencmillió – egyszázharminc-háromezer - nyolcszázötvennyolc forint – összesen 90.000.000,-Ft, azaz kilencvenmillió forint vételi ajánlatot tett, melyet egy összegben kíván megfizetni *(1. melléklet - Vételi ajánlat, 2. melléklet – Ténytanúsítási jegyzőkönyv).*

A ténytanúsítási jegyzőkönyvben megállapítást nyert továbbá, hogy az egy eredeti és egy másolati példányhoz – melynek fedőlapja nem kapott számozást, tartalomjegyzéket tartalmaz, minden oldala kézjeggyel, és/vagy aláírással, bélyegző lenyomattal és folyamatos sorszámozással ellátott – csatolásra kerültek a kiírás szerinti mellékletek eredeti, míg a másolati példányhoz az egyszerű másolati példánya az alábbiak szerint:

1. melléklet: a pályázati alapdíj befizetésének igazolása
2. melléklet: nyilatkozat arról, hogy az ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok értékesítése ÁFA köteles, mely ÁFA alatt a mindenkori hatályos jogszabályok szerinti ÁFÁ-t és annak összegét kell érteni figyelemmel a teljesítés időpontjára is.
3. melléklet: banki igazolás, mely szerint az ajánlattevő fizetőképessége problémamentes, a kiállító bank megítélése szerint megfelelő, az igazolás a kiállító bank ismeretein alapul, a bank részéről garanciát, illetve felelősségvállalást ajánlattevő számára nem jelent.
4. melléklet: nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy ajánlattevő vételi ajánlatát a Képviselő-testület ajánlat elfogadásáról szóló döntésének kézhezvételétől számított 140, azaz egyszáznegyven napig fenntartja.
5. melléklet: NAV adózói adatbázis kivonata a köztartozás mentességéről, Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda Adócsoport eredeti általános adóigazolása, mely szerint a Kiíróval szemben fennálló adótartozása, a kiállítás napjáig előírt az igazoláson szereplő adónemekre vonatkozó bevallási és adófizetési kötelezettség elmulasztása miatt fennálló adótartozása, behajthatatlanság címén nyilvántartott, de el nem évült tartozása, végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.
6. melléklet: nyilatkozat arról, hogy az ajánlattevő nem áll csőd-, felszámolási, vagy végelszámolási eljárás alatt.
7. melléklet: az ajánlattevő nyilatkozata, hogy vállalja az ingatlanokat érintő egyéb ingatlanokkal kapcsolatos esetleges jövőbeni telekhatár vita rendezését, az ezekkel kapcsolatos költségek viselését, valamint a Pályázati Dokumentáció II/6.6. pontja szerinti nyilatkozatokat.
8. melléklet: az ajánlattevő által megrendelt szakértői jelentés.
9. melléklet: ajánlattevő az ingatlanok megvásárlására pályázatot nyújt be, az ingatlanok jelenlegi funkciója megtartása melletti hasznosításra, valamint 90.000.000,-Ft, azaz kilencvenmillió forint fedezeti összeg költségvetési elkülönítéséről.

Az ajánlattevő által 3. számú mellékletként csatolt, az OTP Bank Nyrt. által kiadott igazolás nem felelt meg a Pályázati Dokumentáció II/6.3. pontjában előírt követelményeknek, ezért ajánlattevő a kiíró által e-mail útján érkezett megkeresésére hiánypótlás keretén belül fizetőképességének visszavonhatatlan és feltétel nélküli, eredeti banki igazolását 2016. szeptember 26. napján kelt levelével együtt kiíró részére megküldte.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi értékbecslő szakértőt kértünk fel. Az Immowell 2002 Kft. által 2016. augusztus 23-án készített értékbecslésében a szakértő az ingatlanok becsült nyíltpiaci forgalmi értékét bruttó 94.900.000,- Ft összegben, az Architorium Property Ingatlanforgalmi és Mérnöki Iroda Kft. által 2016. szeptember 9-én készített értékbecslésében a szakértő az ingatlanok becsült nyíltpiaci forgalmi értékét 96.400.000,- Ft összegben határozta meg*.*

Tekintettel arra, hogy mindkét forgalmi érték magasabb, mint a felajánlott vételár, nem javasoljuk a vételi ajánlat elfogadását.

A döntésre 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület jogosult. A 45/2001.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 4.1. pontja alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak véleményezési joga van.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, javaslata az ülésen kerül ismertetésre.

A 13/1992.(VII.01.) rendelet 13.§ (3) bekezdése alapján a Képviselő-testület vagyonnal való rendelkezéskor minősített többséggel zárt ülést rendelhet el, ha a nyilvános tárgyalás üzleti érdeket sértene.

## Határozati javaslat

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Velence 1371/6 hrsz-ú, 2490 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-1. „felülvizsgálat alatt”; a Velence 1381/4 hrsz-ú, 2181 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2481 Velence, Tópart utca 60-2. „felülvizsgálat alatt”; valamint a Kápolnásnyék 98/1 hrsz-ú, 5075 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/1 hrsz. „felülvizsgálat alatt” és a Kápolnásnyék 98/3 hrsz-ú, 4949 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 2475 Kápolnásnyék, Névtelen u. 98/3 hrsz. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, „kivett úttörőtábor” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítésére kiírt nyilvános, **kétfordulós pályázat második fordulójában a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) **pályázó által benyújtott pályázati ajánlat** **érvényes,** egyúttal úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata pályázó által, 70.866.142,- Ft + 19.133.858,- Ft ÁFA, összesen **bruttó 90.000.000,- Ft ajánlati ár mellett benyújtott vételi ajánlatot nem fogadja el, az eljárást eredménytelennek nyilvánítja.**

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

*A határozat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2016. október 18.

**Dr. Láng Zsolt**

polgármester

**Előterjesztés mellékletei:**

1. [Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Vételi ajánlata](vételi%20ajánlat.pdf)
2. [Ténytanúsítási jegyzőkönyv](ténytanúsítási%20jegyzőkönyv.pdf)