..............(sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2018 augusztus 23-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok együttes értékesítése

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Egyeztetve:** …................................................

Dankó Virág

Alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

Jegyző

……………………………………….

dr. Murai Renáta

Jegyzői igazgató

…………………………………………

Fermin Antonio Pineda

Gazdasági igazgató

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. szám alatt található, **13705 helyrajzi szám**on felvett, 428 m2 területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlant 5 m2 területre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli (továbbiakban: **ingatlan1**).

Az ingatlan1-el közvetlenül szomszédos 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 13. szám „felülvizsgálat alatt” található, **13704/1 helyrajzi szám**on felvett, 473 m2 területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll. Az ingatlant 6 m2 területre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli (továbbiakban: **ingatlan2**, ingatlan1 és ingatlan2 továbbiakban együttesen: **ingatlanok**). *(1. melléklet tulajdoni lap másolatok, 2. melléklet térképmásolat)*

Az ingatlanok természetben egybenyitottak, valamint külön-külön történő értékesítésük esetén azok fejleszthetősége kedvezőtlenebb paraméterek alapján történhetne, így felmerült azok együttes értékesítése nyilvános, kétfordulós pályázat keretében, melynek érdekében a II. kerületi Önkormányzat és a Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. képviselői között több alkalommal egyeztetésre került sor. Az egyeztetések eredményeképpen megszületett az értékesítési eljárás részleteit, feltételrendszerét és menetét tartalmazó, az I. határozat mellékleteit képező, a II. kerületi Önkormányzat és a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. között kötendő megállapodás, valamint Hirdetmény és Pályázati Dokumentáció.

A pályázati eljárást a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat folytatja le, ennek keretében értékesítési tevékenysége különösen az alábbi feladatok ellátására terjed ki:

* a Pályázati Dokumentáció és a Hirdetmény, valamint az adásvételi szerződés tervezet elkészítése,
* a Hirdetmény – a Budai Polgár c. kerületi lapban, a II. Kerületi Önkormányzat hivatalos honlapján, valamint az ingatlan.com internetes weboldalon történő – megjelenítése azzal, hogy a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. a Hirdetményt a [www.bfvk.hu](http://www.bfvk.hu) oldalon is megjelenteti,
* a Pályázati Dokumentációban meghatározott pályázati alapdíjnak a II. Kerületi Önkormányzat 12001008-00201794-00200009 számú letéti alszámlájára történő beszedése,
* az első fordulóban benyújtott pályázati anyagok, valamint a második fordulóban benyújtott vételi ajánlatok közjegyző előtti felbontása, az első és a második forduló eredményéről tájékoztatás megtartása,
* hiánypótlási felhívás kiküldése a Pályázati Dokumentációban meghatározottak szerint,
* a vételár pályázati alapdíjon felül fennmaradó részének a II. Kerületi Önkormányzat 12001008-00201794-00200009 számú letéti számlájára történő beszedése,
* a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése szerint a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására történő felhívás megküldése.

**Az ingatlan1 adatai:**

Cím: 1027 Budapest II. kerület, Varsányi Irén utca 11.

Helyrajzi szám: 13705

Terület: 428 m2

Művelési ág

/kivett megnevezés/: „kivett beépítetlen terület”

Övezeti besorolás: VK-II-03

Övezeti előírások: A legnagyobb beépíthetőség mértéke: 75%

A szintterületi mutató határértéke: 3,50 m2/m2, kizárólag tetőtérben és tetőemeleten 0,50 m2/m2.

A legkisebb zöldfelületi mértéke: 20%.

Minimális telekméret: 1500 m2.

**Az ingatlan2 adatai:**

Cím: 1027 Budapest II. kerület, Varsányi Irén utca 13. „felülvizsgálat alatt”

Helyrajzi szám: 13704/1

Terület: 473 m2

Művelési ág

/kivett megnevezés/: „kivett beépítetlen terület”

Övezeti besorolás: VK-II-03

Övezeti előírások: A legnagyobb beépíthetőség mértéke: 75%

A szintterületi mutató határértéke: 3,50 m2/m2, kizárólag tetőtérben és tetőemeleten 0,50 m2/m2.

A legkisebb zöldfelületi mértéke: 20%.

Minimális telekméret: 1500 m2.

Az ingatlanokkal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a *Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról* szóló 2/2007.(I.18.) önkormányzati rendelete és mellékletei (a továbbiakban: **KVSZ**) tartalmazzák.

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat *Vegyes: településközponti és központi területeken belül Városközponti területbe (VK) keretövezetbe*, azon belül VK-II-03 jelű építési övezetbe sorolja.

Az ingatlanokra vonatkozó egyedi előírásokat a KVSZ 4/A. melléklete (kerületi szabályozások) KSZ-II-37 sorában hivatkozott 4/B. melléklet szelvényei (esetünkben 64.4 számú szelvény) tartalmazzák.

A telkek közterületi határán szabályozási vonalat jelöl a terv, mely alapján az ingatlan1 területéből 1 m2-t, az ingatlan2 területéből 5 m2-t kell a (13706) hrsz-ú közterületi ingatlanhoz csatolni. A kötelező szabályozás végrehajtásáig az ingatlanokon építési tevékenység szabályosan nem végezhető. *(3. melléklet változási vázrajz tervezet)*

A telkek a területükön keresztül húzódó mikrohullámú sáv miatt magassági korlátozással érintettek. A mikrohullámú magassági korlátozás az 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott településszerkezeti terv védelmi korlátozásokról szóló tervlapja szerinti magasság, ami 30 méter felett található.

A terület a gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája által érintett. A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: **BVKSZ**) 16. § (3) bekezdése értelmében:

*(3) A metróvonalak szélső alagútjainak tengelyétől mért 50 m-es sávon belül építmény csak az illetékes közlekedési szakhatóság véleményének figyelembevételével helyezhető el.*

A KVSZ 40. § (5) bekezdésének előírása alapján: *„VK keretövezet területén nem kötelező kerületi szabályozási terv készítése az alábbi esetekben:..*

*..c) foghíjteleknek minősülő üres telek beépítése esetén az övezeti előírások alapján meghatározott épület minden esetben elhelyezhető, ha a tervezett épülethez csatlakozó telkek beépítettek.”*

A KVSZ 40. § (8) bekezdése szerint: *„A VK-II-03 jelű építési övezet területén*

1. *a Víziváros, Csalogány utca – Margit krt. – Bem József utca – Bem rakpart által határolt területen, telkenként 2.000 m2 bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi építmény nem helyezhető el.”*

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján az ingatlanok kiemelten védett régészeti lelőhely területén találhatóak.

A 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. szám alatt található, 13705 hrsz.-ú ingatlant a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a 2006. július 26. napján kötött üzemeltetési szerződéssel 2006. augusztus 1. napjától „parkolási, garázsipari szolgáltatási tevékenység folytatásának céljára” a ”LADING & REITER” Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: ”LADING & REITER” KFT, Cg.01-09-161558, székhely: 1238 Budapest, Grassalkovich út 40.) részére üzemeltetésbe adta. Az üzemeltetési szerződést annak 13. pontja alapján bármelyik fél 30 napos felmondási határidővel a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal felmondhatja. A pályázati kiírással egyidejűleg dönteni szükséges az üzemeltetési szerződés felmondásáról. *(4. melléklet üzemeltetési szerződés)*

Az ingatlanokról mind a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt., mind a II. kerületi Önkormányzat készített/készíttetett ingatlanforgalmi szakvéleményeket.

A magasabb összegű – a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. által készített – értékbecslések alapján a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan1 forgalmi értéke 112.000.000.- Ft + Áfa, azaz bruttó 142.240.000.- Ft (332.336.- Ft/m2), a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan2 forgalmi értéke 125.000.000.- Ft + Áfa, bruttó 158.750.000.- Ft (335.624.- Ft/m2). A fajlagos forgalmi értékek eltérésének oka a szakértők tájékoztatása szerint az, hogy az értékelt ingatlanok minimálisan ugyan, de különböző nagyságúak, ebből kifolyólag beépítési lehetőségük sem egyezik. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan2 esetében nagyobb a beépíthető bruttó szintterület, emiatt magasabb az értékesíthető nettó alapterület is, mely ingatlan1 esetében 969 m2, ingatlan2 esetében 1072 m2.

A II. kerületi Önkormányzat által felkért szakértő az ingatlan1 forgalmi értékét 111.181.102.- Ft + Áfa, azaz bruttó 141.200.000.- Ft (329.907.- Ft/m2), az ingatlan2 forgalmi értékét 124.330.709.- Ft + Áfa, bruttó 157.900.000.- Ft (333.827.- Ft/m2) összegben állapította meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a vagyontárgy – ha a törvény kivételt nem tesz - kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt (jelenleg 25 millió forint bruttó forgalmi érték).

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatár felett az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül gyakorolja, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak javaslattételi joga van.

A Vagyonrendelet 25. § (1) bekezdése alapján az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja.

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság megtárgyalta, javaslata az ülésen szóban kerül ismertetésre.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

**Határozati javaslatok**

**I.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, természetben a 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. szám alatt található, 13705 helyrajzi számon felvett, 428 m2 területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, valamint – a tulajdonos megbízása alapján – a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, természetben a 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 13. szám „felülvizsgálat alatt” található, 13704/1 helyrajzi számon felvett, 473 m2 területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát együttesen nyilvános, kétfordulós pályázat keretében értékesíti a jelen határozat 1. és 2. mellékletét képező Hirdetmény és Pályázati Dokumentáció alapján, az azokban foglalt feltételekkel.

A Képviselő-testület egyúttal úgy dönt, hogy jóváhagyja a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. között a 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. és 13. szám alatt található ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítése tárgyában kötendő, a jelen határozat 3. mellékletét képező megállapodást és felhatalmazza Dr. Láng Zsolt polgármestert annak aláírására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** Pályázati felhívás közzétételére, a megállapodás aláírására 2018. szeptember 30.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**II.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a ”LADING & REITER” Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társasággal (rövidített elnevezés: ”LADING & REITER” KFT, Cg.01-09-161558, székhely: 1238 Budapest, Grassalkovich út 40.) a 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. szám alatt található, 13705 hrsz.-ú ingatlanra 2006. július 26. napján parkolási, garázsipari szolgáltatási tevékenység folytatásának céljára kötött üzemeltetési szerződést annak 13. pontja alapján 30 napos felmondási határidővel felmondja.

A ”LADING & REITER” KFT köteles az ingatlant a felmondási idő lejártakor kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a tulajdonos birtokába adni és igazolni, hogy arra díjtartozás nem áll fenn, ellenkező esetben az Önkormányzat a ”LADING & REITER” KFT ellen az ingatlan kiürítése iránt peres, az esetleges díjhátralék behajtása iránt peres vagy felszámolási eljárást indít.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2018. szeptember 30.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2018. augusztus 17.

**Dr. Láng Zsolt**

Polgármester

I. Határozati javaslat mellékletei:

[1. Hirdetmény](HIRDETMÉNY.docx)

[2. Pályázati Dokumentáció](Pályázati%20Dokumentáció%20végleges.odt)

[3. Megállapodás](EGYÜTTMŰKÖDÉSI%20MEGÁLLAPODÁS%20Végleges.docx)

Előterjesztés mellékletei:

[1. Tulajdoni lap másolatok](tulajdoni%20lap%20másolatok.pdf)

[2. Térképmásolat](térképmásolat.pdf)

[3. Változási vázrajz tervezet](változási%20vázrajz%20szabályozáshoz.pdf)

[4. Üzemeltetési szerződés](üzemeltetési%20szerződés.pdf)