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

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2018. november 27-i rendes ülésére**

**Tárgy:** A 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok együttes értékesítésére nyilvános, kétfordulós pályázat kiírása

**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)*

A T. Képviselő-testület 180/2018.(VIII.23.) határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. szám alatt található ingatlan, valamint – a tulajdonos megbízása alapján – a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 13. szám „felülvizsgálat alatt” található ingatlan tulajdonjogát együttesen nyilvános, kétfordulós pályázat keretében értékesíti.

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága az ingatlanok tulajdonjogának együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséről az 1792/2018 (08.28.) számú határozatával döntött.

A tulajdonosi joggyakorlók határozatai alapján az ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítésére a nyilvános, kétfordulós pályázat meghirdetésre került.

A pályázati eljárás első fordulójában benyújtott ajánlatok elbírálása során a Képviselő-testület 237/2018.(X.25.) határozatával megállapította, hogy a 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok tulajdonjogának együttes értékesítésére kiírt nyilvános, kétfordulós pályázat első fordulójában aSeptem Lute Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Septem Lute Kft., székhelye: 1024 Budapest, Buday László utca 12., cégjegyzékszáma: 01-09-873328) ajánlattevő ajánlata érvénytelen, a Szövetségutca27 Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Szövetségutca27 Kft., székhelye: 1094 Budapest, Márton utca 12. iroda. ép. 1., cégjegyzékszáma: 01-09-965141), ajánlattevő ajánlata, valamint a Virénke Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Virénke Ingatlan Kft., székhelye: 1051 Budapest, József nádor tér 12. I. em. 1., cégjegyzékszáma: 01-09-331043) ajánlattevő ajánlata érvényes, egyúttal úgy döntött, hogy a Szövetségutca27 Kft. ajánlattevő ajánlatát nem fogadja el, a Virénke Ingatlan Kft. ajánlattevő által benyújtott ajánlat a második fordulóba jutott.

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága 2231/2018.(10.29.) határozatával úgy döntött, hogy az 1792/2018.(08.28.) számú határozata szerinti pályázati eljárás II. fordulójába (ajánlattételi eljárási szakasz) a Virénke Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaságot (rövidített elnevezése: Virénke Ingatlan Kft., székhelye: 1051 Budapest, József nádor tér 12. I. em. 1., cégjegyzékszáma: 01-09-331043, adószáma: 26540049-2-41., statisztikai számjele: 26540049-6820-113-01) juttatja tovább.

A Pályázati Dokumentáció *A pályázat feltételei A) Első forduló* utolsó bekezdésealapján „*A Kiíró az első forduló eredményéről a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete határozatainak meghozatalát követő 5. munkanapon (amennyiben az ülések nem egy napon kerülnek megtartásra, úgy a határidő a későbbi határozathozatal napjától számítandó), a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatalban (1024 Budapest, Mechwart liget 1., III. emelet 310. szoba) tájékoztatót tart az ajánlattevők részére, arra vonatkozóan, hogy mely ajánlattevők nyújtottak be érvényes pályázatot, és az érvényesen pályázó ajánlattevők közül kik azok, akik a második fordulóba jutottak. A tájékoztatón az ajánlattevők képviselőjének részvétele kötelező, amennyiben ezt elmulasztja, az a pályázatból történő azonnali, indoklás nélküli kizárást vonja maga után. Magánszemély csak a jogszabályi előírásoknak megfelelő meghatalmazást felmutató személy, gazdasági társaság, csak a törvényes képviselője vagy a Pp. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező munkavállalója útján vehet részt a tájékoztatón. A kihirdetésen kizárólag az első fordulóba pályázatot benyújtók vehetnek részt.”*

Tekintettel arra, hogy az első forduló eredményhirdetéséről szóló tájékoztatón a második fordulóba jutott Virénke Ingatlan Kft. ajánlattevő a Pályázati Dokumentáció *A pályázat feltételei A) Első forduló* utolsó bekezdésében foglaltak ellenére nem törvényes képviselője, illetve nem a Pp. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező munkavállalója útján vesz részt a tájékoztatón, hanem ügyvédi meghatalmazással rendelkező Marosi és Társa Ügyvédi Iroda - ügyintéző ügyvéd dr. Marosi András - útján, mely az ajánlattevőnek a pályázatból történő azonnali, indoklás nélküli kizárását vonja maga után, a Képviselő-testület 180/2018.(VIII.23.) határozata alapján meghirdetett pályázati eljárás eredménytelen.

Fenti okokra tekintettel javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testület számára a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítását, egyúttal javasoljuk újabb pályázati eljárás kiírását.

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága 2018. november 14. napján megtartott ülésén úgy döntött, hogy a Budapest II. kerület, Belterület, 13704/1 helyrajzi számon felvett, természetben a Varsányi Irén utca 13. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 473 m2 alapterületű ingatlan és a Budapest II. került, Belterület, 13705 helyrajzi számon felvett, természetben a Varsányi Irén utca 11. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 428 m2 alapterületű ingatlan tulajdonjogának együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat keretében történő értékesítésére 2018. augusztus 30. napján közzétett pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja; egyúttal jóváhagyta a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. közötti Együttműködési megállapodást és Pályázati dokumentációt.

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága által jóváhagyott Pályázati Dokumentáció és Együttműködési megállapodás a határozati javaslat 2. és 3. mellékletét képezi.

A korábbi pályázati eljárástól eltérően együttes induló ár kikötésére nem kerül sor, valamint a csatolt megállapodás és Pályázati Dokumentációban foglaltak szerint a nyertes ajánlattevővel megkötendő adásvételi szerződésben kikötött visszavásárlási jogot a Budapest Főváros Önkormányzata a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:202. § rendelkezései szerint átruházza a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat részére külön ellenérték megfizetése nélkül, de a visszavásárlási ár megfizetésének vállalása ellenében az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést megelőzően megkötendő külön okiratba foglalt jogátruházási szerződéssel, amellyel az új jogosult az átruházó helyébe lép. A visszavásárlási jogot a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat eladó a nyertes ajánlattevővel megkötendő adásvételi szerződés szerinti vételáron gyakorolja mind a két ingatlan tekintetében.

Az együttműködési megállapodás alapján a korábbi eljáráshoz hasonlóan 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.

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.

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 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 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 tulajdonjogának együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat keretében történő értékesítése tárgyában a 180/2018.(VIII.23.) határozatával jóváhagyott Pályázati Dokumentáció alapján meghirdetett pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2018. december 3.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**II.**

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:** a megállapodás aláírására és a hirdetmény közzétételére 2018. december 3.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2018. november 14.

**Dr. Láng Zsolt**

Polgármester

I. Határozati javaslat mellékletei:

[1. Hirdetmény](HIRDETMÉNY.docx)

[2. Pályázati Dokumentáció](Pályázati%20Dokumentáció%20VÉGLEGES.docx)

[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)