

Előterjesztés száma:

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ **Tulajdonosi Bizottság***
2017. év november hónap ¹³ napján tartandó ülésére

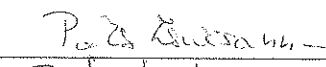
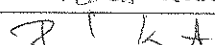
TUL-101

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület Szélső utca 55. szám alatti ingatlan értékesítése tárgyában



Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	Vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott:

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: vagyrendelet 30. § (2) bek. b)	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Bizottság!

A 142024 helyrajzi számú, természetben Budapest XVIII. ker. Szélső utca 55. szám alatti 871 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimrei Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az Új Íz Kft. képviseletében Deák Tamás levélben fordult az Önkormányzathoz, melyben leírta, hogy szeretné megvásárolni az Önkormányzat tulajdonában lévő Szélső utca 55. szám alatti 871 m² alapterületű ingatlant. Levelében előadta, hogy az ingatlanon egy klór mentes, aktív oxigénnel illetve UV fényvel fertőtlenített babauszodát kívánnak létesíteni.

A Vagyon és Lakásgazdálkodási Iroda értékbecslést kért a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaitól az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében.

A 2017. június 01-jén kelt értékbecslésben az ingatlan forgalmi értéke bruttó 16.550.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Az értékbecslés során figyelembevételre került, hogy a vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el. Az ingatlanon lévő lakóépületet és egyéb felépítményt elbontották. Az ingatlan L4-XVIII/NT-E építési övezetben helyezkedik el.

L4-XVIII/NT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-**szolgáltató épület**, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

(2) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében 20 m lehet.

(3) Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4) Új beépítés esetén az előkert építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkert építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelkek esetén.

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szünterületi mutató
L4 XVIII/NT-E	300 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3.0 m	7.5 m	50%	0.7 m ² /m ²

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 30.§ (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörében a 212/2017. (VI.21.) számú határozatával úgy döntött, hogy a 142024 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Szélső u. 55/b. szám alatti ingatlan nyílt árverésen értékesíti. Az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 16.550.000,- Ft volt.

Az Önkormányzat nyílt árverést hirdetett, melyre 2017. augusztus 22-én került sor. Az árverésen értékesítésre került volna a Szélső utca 55. szám alatti ingatlan is. Azonban az ingatlan árverése jelentkező hiányában eredménytelenül zárult.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 30.§ (2) bekezdés b) pontja alapján:

(2) *Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről:*

„b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága, szükség esetén a tulajdon tárgya, hasznosítási jellege szerint illetékes szakmai bizottság véleményének kikérését követően” dönt.

A Vagyonrendelet 43. § (2) bekezdése alapján „a bruttó 5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén a vagyonrendeletben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni.”

49. § A pályázatást – a jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve – nyilvános eljárással kell lebonyolítani.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a fentiek figyelembe vételével az alábbi határozati javaslatokat támogatni szíveskedjen:

1. Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a 212/2017. (VI.21.) sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2017. november 16.

Felelős: polgármester

2. Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága átruházott hatáskörben az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja és 49. §-a alapján úgy dönt, hogy nyilvános pályázatot ír ki babauszoda létesítése céljából a Budapest XVIII. kerület, Szélső utca 55/b. szám (hrsz.: 142024) alatti 871 m² területű ingatlan értékesítésére az alábbi feltételek szerint.:

- a) az ajánlattevőnek az alábbi minimális árat kell megajánlania ajánlata érvényességéhez:
16.550.000 Ft,
- b) ajánlattevő vállalja a területen babauszoda építését,
- c) ajánlattevő vállalja a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI.tv. rendelkezéseinek megfelelő kötelezettségek teljesítését.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a pályázat lebonyolítására és a beérkezett ajánlatok feldolgozását követően az érvényes pályázatok döntéshozatal céljából történő előterjesztésére a Tulajdonosi Bizottság elé.

Határidő: 2018. március 31.

Felelős: polgármester

Budapest,

2017 NOV. 03



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester



Tulajdonosi Bizottsága

HATÁROZAT-KIVONAT

A Tulajdonosi Bizottság 2017. június 21-i ülésének jegyzőkönyvéből

26. napirendi pont: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére vonatkozóan Tul-55

212/2017. (VI.21.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 3 igen – 1 nem – 1 tartózkodás mellett az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja és a 43. § (2) bekezdés és 48. §-a alapján átruházott hatáskörében úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki a Budapest XVIII. kerület, 142024 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Szélső u. 55/B. szám alatti ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 16.550.000.-Ft, azaz tizenhatmillió-ötszázötvenezer forint.

Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

A kivonat hiteles:

Stefánné Cserna Judit
csoportvezető



Budapest, 2017. június 23.

Budapest XVIII. ker. Szélső utca 55. szám alatti (Hrsz.:
142024) ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. június 01.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingalatlan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Szélső u. 55.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2016.03.30-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
 - Helyrajzi számok: 142024
 - Az ingatlan területe: 871 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: Vezetékjog 21 m² nagyságú területre vonatkozóan.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Szélső u. 55. sz. alatt elhelyezkedő 871 m² kiterjedésű beépítetlen terület forgalmi értébecslése. A rajta lévő lakóépületet és egyéb felépítményt elbontották.
4. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettük figyelembe. Az alábbi közművek az ingatlant határoló Szélső utcában megtalálhatóak:

 - Elektromos energia ellátás,
 - Közüzemi vízellátás,
 - Közüzemi szennyvízelvezetés,
 - Közüzemi gázellátás.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentimre központjától távol, családi házas környezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: az 54-es, az 55-ös, a gyorsjáratú 84E, 89E és 294E jelzésű autóbuszok a Nagykőrösi úton közlekednek (buszmegálló ~700 m-re).
8. **Általános értékcsökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan Pestszentimre központjától távol helyezkedik el, a környezet infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
 - Az ingatlan gondozatlan, az utcafronti kerítése ideiglenes jellegű.
 - Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő, buszmegálló ~ 700 m-re.
 - Az ingatlan átjárás torony szomszédságában helyezkedik el.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló, közvetlen környezetében minden közmű megtalálható.
- Az ingatlan L4-XVIII/N-TE övezeti besorolású.

10. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Kossuth Ferenc telep	lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül	864	26.000 Ft/m ²
Kossuth Ferenc telep, Bocskai u.	lakóövezeti telek	összközműves, felújítandó vagy bontandó házzal	791	24.000 Ft/m ²
Kossuth Ferenc telep	lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül	871	25.500 Ft/m ²
Kossuth Ferenc telep	lakóövezeti telek	gáz telken belül, víz, villany, csatorna az utcában, felújítandó vagy bontandó házzal	556	19.800 Ft/m ²
Kossuth Ferenc telep	lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, felújítandó vagy bontandó házzal	900	31.800 Ft/m ²
Kossuth Ferenc telep, Zrínyi u.	lakóövezeti telek	víz, villany a telken belül, csatorna az utcában	556	18.900 Ft/m ²
Kossuth Ferenc telep, Zrínyi u.	lakóövezeti telek	bontandó épületekkel	5485046	21.600 Ft/m ²
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				23.900 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~20 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, fekvésére is.

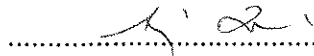
11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

16.550.000 Ft, azaz Hétmillió-kilencszáztizennyolcezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. június 01.



Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület

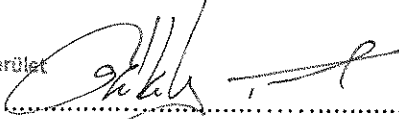
Nonprofit Zrt.

Elődegenítés

1181 Budapest, Baross

Tel: 290-3185

13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.





Átjátszó torony szomszédságában



Csatornázott környezet

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/147408/2016

2016.03.30

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 142024 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szélső utca 55/B.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 863 (m²) törölő határozat:9018/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m ² k.fill
- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	871	0,00	

2. bejegyző határozat:

Illetti a BUDAPEST XVIII.KER. Belterület 142025 HRSZ-t terhelő Vízmérítési szolgalmi jog

II. RÉSZ

A tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 76875/1/2004/04.02.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 1740/1962./

törölő határozat: 76875/1/2004/04.02.16

jogcím: vétel és öröklés 1681/1961/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szélső utca 55/b

B tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 243094/1/2001/01.10.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 1740/1962./

törölő határozat: 243094/1/2001/01.10.26

jogcím: vétel és öröklés 1681/1961/

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Frigyesné

sz.név: Tóth Anna

szül. : 1915

a.név : Kozsai Mária

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szélső utca 55/b

C tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 76875/1/2004/04.02.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 243094/1/2001/01.10.26

törölő határozat: 76875/1/2004/04.02.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Szélső utca 55/b

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/147408/2016

2016.03.30

Szektor : 61

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 142024 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76875/1/2004/04.02.16

jogcím: életjáradék

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76875/1/2004/04.02.16

törölő határozat: 48195/1/2008/08.01.25

Életjáradéki jog

jogosult:

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Széles utca 55/b

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76875/1/2004/04.02.16

törölő határozat: 48195/1/2008/08.01.25

Lakáshasználat joga holtig tartó.

jogosult:

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Széles utca 55/b

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76875/1/2004/04.02.16

törölő határozat: 48195/1/2008/08.01.25

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/1-2.

jogosult:

név : Horváth Frigyes

szül. : 1925

a.név : Horváth Ilona

cím : 1188 BUDAPEST XVIII.KER. Széles utca 55/b

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 93122/4/2010/10.04.08

Vezetékjog

21 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE