



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Hősök tere 12.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 184877 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Grassalkovich út 50. szám alatt található ingatlan értékesítéséről szóló döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő:</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Szabó Éva telekgazdálkodási ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András főépítész
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Képviselő-testületi ülés időpontja:</b>	2022. június 16.
<b>Ellenjegyző:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

## Tisztelt Képviselő-testület!

A 184877 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 50. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett üzlet, gazdasági épület, udvar*” megnevezésű, mindösszesen 693 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll. Az Ingatlan az előterjesztés 3. számú mellékletét képező térképen kék színű keretetéssel került megjelölésre.

Az Ingatlanon mind a felépítményekben, mind azokon kívül nagy mennyiségű szemét-, hulladék-, veszélyes hulladék és egyéb selejteztést igénylő, nem hasznosítható ingóságot magába foglaló ingóságalmaz található.

A. L. egyéni vállalkozó (a továbbiakban: Kérelmező) 2021. október 06. napján kérelmet nyújtott be, mely szerint megvásárolná az Ingatlant az azon található szemét-, hulladék-, veszélyes hulladék és egyéb selejteztést igénylő, nem hasznosítható ingóságok számlával igazolt elszállítási költségének a vételárba történő beszámítása mellett.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 439/2021. (X.12.) határozatával az **Ingatlanra vonatkozó értébecslés elkészítéséről döntött, melynek ismeretében visszatér az értékesítés összegének, illetve a kiürítés költségei beszámításának meghatározásra.**

A **2022. május 20-án elkészült az igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény** az Ingatlan forgalmi értékére, valamint az Ingatlanon található, nagy mennyiségű szemét-, hulladék-, veszélyes hulladék és egyéb selejteztést igénylő, nem hasznosítható ingóságot magába foglaló ingóságalmaz kiürítésének, elszállításának költségére. A szakvélemény alapján **az Ingatlan forgalmi értéke 49.080.000,-Ft, a kiürítés és elszállítás költsége 5.948.000,-Ft.**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdése szerint:

„(1) Az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása e fejezetben meghatározott kivételekkel versenyeztetési eljárás alkalmazásával történik.”, továbbá a Vagyonrendelet 22. § (1) d) pontja és (3) bekezdése alapján:

„(1) A versenyeztetési eljárás módjai:

- a) nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás,
- b) versengő ajánlatkérés, legalább két ajánlat bekérésével,
- c) egyszerűsített pályázati eljárás,
- d) ingatlan és ingó vagyon tekintetében árverés,
- e) portfólió vagyon zártkörű elhelyezése,
- f) portfólió vagyonnak a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti értékesítése
- g) nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatallal, nyilvános vagy zártkörű értékesítésre történő felajánlással,
- h) szabályozott piacon történő értékesítésre adott megbízással.”

„(3) Nyilvános a pályázat, ha

- a) az ajánlattevők köre előre meg nem határozható,
- b) a meghatározott ajánlattevői körbe tartozók száma nem ismert.”

**Annak okán, hogy az Ingatlan értékesítése vonatkozásában nem áll fenn egyik, a Vagyonrendelet 21. §-ában meghatározott kivételi ok sem, az Ingatlan csak versenyeztetési eljárás keretében értékesíthető.**

Az Ingatlan értékesítésére az árverés lenne a megfelelő értékesítési módszer. Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület az Ingatlan árverésen történő értékesítése mellett dönt, meg kell határozni a kikiáltási árat, a licitlépcsőt, a részletes árverési kiírás árát, valamint azt, hogy az árverés lebonyolításával kit bíz meg. A kikiáltási ár meghatározásánál el kell dönteni a tisztelt Képviselő-testületnek, figyelembe kívánja-e venni azt a tény, hogy az Ingatlan kiürítésének jelentős költségei vannak. Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület a forgalmi értéket kívánja meghatározni kikiáltási árként, úgy a kikiáltási ár **49.080.000,-Ft azaz negyvenkilencmilliónyolcvanezer forint lenne. Amennyiben a kikiáltási árat a kiürítés költségeinek, mint értékcsökkentő tényezőnek figyelembevételével kívánja meghatározni a tisztelt Képviselő-testület, úgy a kikiáltási ár 43.132.000,-Ft lenne.**

Természetesen ezektől eltérő kikiáltási árat is meghatározhat a tisztelt Képviselő-testület a Vagyonrendelet 17. § (2) bek. a) pontja rendelkezésének betartásával, mely szerint:

*17. § (2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgyak értékesítésére, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy értékét:*

*a) ingatlanvagyon esetén az Önkormányzattal szerződésben álló ingatlan forgalmi értékbecslő által készített 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés figyelembevételével kell meghatározni.*

Tekintettel a magas kikiáltási árra, javasoljuk az általában alkalmazott 100.000,-Ft-os licitlépcső helyett 200.000,-Ft-os licitlépcső alkalmazását. A részletes árverési kiírás ára az utóbbi években 10.000,-Ft + ÁFA összegben került meghatározásra, javasoljuk jelen esetben is ezen összeg alkalmazását. Az árverés lebonyolításával az eddigi gyakorlatnak megfelelően javasoljuk a Polgármesteri Hivatalt megbízni.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az Ingatlan értékesítésének tárgyában.

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2022. (VI. 16.) határozata a 184877 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Grassalkovich út 50. szám található ingatlan értékesítéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 arányban tulajdonát képező 184877 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 50. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett üzlet, gazdasági épület, udvar*” megnevezésű, mindösszesen 693 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadát nyilvános árverésen értékesíti a legmagasabb vételárat ajánló részére, nettó .....,- Ft azaz ..... forint összegű kikiáltási ár és .....,- Ft-os licitlépcső alkalmazása mellett. Az árverés lebonyolítására a Polgármesteri Hivatalt kéri fel. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára .....,- Ft + ÁFA.
- II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére a Képviselő-testület döntéséről, az árverés meghirdetésére, lebonyolítására, valamint eredményes árverés esetén a nyertes árverési vevővel az I. pontban foglaltaknak, továbbá a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2022. november 30.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. május 20.

**Szabó Éva**  
telekgazdálkodási ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek: