

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Főosztály**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

15/ 825/ 48/ 2009.

Budapest, 2009. évi 9. szeptember 29.

Tárgy: Tájékoztatás a Budapest X. kerület
42444/34 hrsz-ú (Sportliget) ingatlan
forgalmi értékéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Kőbányai Önkormányzat 2006. szeptember 29. napján bérleti szerződést kötött a B. W. I. Ingatlanforgalmazó Kft.-vel (székhelye: 1029 Budapest, Tompa Mihály u. 23.) a Budapest X. kerület 42444/34 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 19.841 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanra az AQUAPARK projekt megvalósítása érdekében.

A bérleti szerződésben rögzítésre került, hogy a bérleti jogviszony határozott időtartamra jön létre, mely időtartam a bérlő birtokba lépésével kezdődik, és a birtokba lépést követően 50 évig tart. A szerződő felek megállapodtak továbbá abban, hogy a bérlő évi 10.000.000,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjat fizet.

A szerződésben kikötöttük továbbá, hogy Bérlő csak az alábbi feltételek egyidejű bekövetkezését, fennállását követő 15 napon belül léphet a bérlemény birtokába:

- Az I. ütem 1. fázisával kapcsolatos, a Bérlő nevére szóló jogerős építési engedély Bérbeadó részére történő átadása;
- A Bérlőnek hitelt nyújtó hitelintézet által kiadott Projektfinanszírozási indikatív, a Bérlő nevére szóló ajánlatnak a Bérbeadó részére történő átadása.

Tekintettel arra, hogy a Bérlő nem teljesítette a bérleti szerződésben kikötött feltételeket, a szóban forgó ingatlan birtokba adására a mai napig nem került sor. A helyzet mielőbbi rendezése érdekében Bárany Dezső és Molnár György ingatlanfedezettel kapcsolatos ajánlatot nyújtottak be az Önkormányzathoz. Nevezettek ajánlatukban kifejtették, hogy a projektre vonatkozó jogerős építési engedély, valamint indikatív ajánlatok birtokában a beruházást potenciálisan finanszírozó pénzintézetek a projekthitel biztosításához szükségesnek tartják a bérleményi terület jelzáloggal való megterhelését.

Álláspontjuk szerint a bérlemény konkrét hitelezési konstrukcióban való jelzáloggal történő megterhelése az Önkormányzat, mint tulajdonos számára nem jelent semmilyen veszélyt, tekintettel arra, hogy a projekt-finanszírozás utólagos, azaz minden esetben csak a már elkészült, felépített ütemet finanszírozza a bank. Az adott hitelrész folyósításának az a feltétele, hogy a bank műszaki ellenőre jóváhagyja az adott teljesítési fázist, amit utólagosan finanszíroz. A társaság képviselői levelükben vállalták, hogy a bérleményi földterület értékére külön bankgaranciát szereznek be saját költségére. Az említett bankgaranciával az adott bank kötelezettséget vállalna arra, hogy meghatározott feltételek – pl. bizonyos esemény beállta vagy elmaradása, illetve okmányok benyújtása – esetében és határidőn belül az Önkormányzatnak, mint

K/S

kedvezményezettnek a megállapított összeghatárig fizetést teljesít. Az előbbieken meghatározott esemény a B.W.I. Kft. fizetéseképtelensége, a megállapított összeghatár pedig az új területi értébecslés szerinti vételár lenne.

A leírtak alapján nevezettek kérték az Önkormányzat hozzájárulását a 42444/34 hrsz-ú ingatlan jelzáloggal való megterheléséhez.

A Tisztelt Képviselő-testület a kérelmet 2009. szeptember 24-i ülésén megtárgyalta, és 1478/2009. (IX. 24.) számú határozatában az alábbi döntést hozta:

„Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete abban az esetben járul hozzá a Budapest X. kerület 42444/34 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 19.841 m² alapterületű ingatlan (Sportliget) jelzálogjoggal való megterheléséhez, amennyiben a B.W.I. Ingatlanforgalmazó Kft. 2009. november 30. napjáig átadja az Önkormányzat részére az ingatlan birtokbaadásához szükséges érvényes, a Bérllőnek hitelt nyújtó hitelintézet által kiadott Projektfinanszírozási indikatív, a Bérllő nevére szóló ajánlatot.

A jelzálogjoggal való megterhelés további előfeltétele, hogy a Bérllő egy új, az önkormányzat által készített értébecslés alapján meghatározott bankgaranciát vagy más, azzal azonos súlyú biztosítékot nyújtson az Önkormányzat részére arra az esetre, ha a Bérllő csőd vagy felszámolás alá kerülne, illetve a felépítmények készültségi foka bármely okból nem teszi lehetővé, hogy a jelzálog a földterületről a felépítményekre kerüljön átvezetésre.

Egyben felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket az ingatlan birtokbaadása érdekében, amennyiben Bérllő 2009. november 30. napjáig átadja az Önkormányzat részére a kért dokumentumot.”

Legutóbb 2008. június 11. napján készült értékelési szakvélemény a szóban forgó ingatlanra. A szakvélemény szerint az ingatlan akkori becsült forgalmi értéke 363.000.000,- Ft + ÁFA volt.

A testületi döntésnek megfelelően felkértük a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, valamint a Professing Ingatlantanácsadó és Forgalmazó Kft.-t a 42444/34 hrsz-ú ingatlan értébecslési szakvéleményének elkészítésére.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. által - piaci összehasonlító megközelítés szerint - készített szakvélemény alapján az ingatlan értéke **298.000.000,- Ft**, mely összeg az Áfát nem tartalmazza. A társaság a forgalmi érték megállapításánál az ingatlan jelenlegi funkcióját, a vonatkozó érvényben lévő Építési Szabályozási Tervet, az ingatlan környezetében kialakult árszintet, valamint a jelenlegi gazdasági folyamatokat vette figyelembe.

A Professing Ingatlantanácsadó és Forgalmazó Kft. által készített értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke:

- piaci összehasonlító megközelítés módszerével: 344.500.000,- Ft;
- hozamszámításos megközelítés módszerével: 367.700.000,- Ft.

Figyelemmel arra, hogy a jelenleg is tartó gazdasági válság az ingatlan forgalmi értékére is hatással van, a Professing Kft. a szóban forgó ingatlan értékét nettó **283.000.000,- Ft** értéken határozta meg.

Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az előterjesztést soros ülésén megtárgyalja, a határozatot a bizottság elnöke a képviselő-testületi ülésen szóban ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület 42444/34 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 19.841 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékeként a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. szakvéleményében szereplő 298.000.000,- Ft összeget elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a B.W.I. Ingatlanforgalmazó Kft.-t, hogy 2009. november 30. napjáig nyújtsa be az Önkormányzat részére az ingatlan birtokbaadásához szükséges érvényes, a Bérlőnek hitelt nyújtó hitelintézet által kiadott Projektfinanszírozási indikatív, a Bérló nevére szóló ajánlatot, valamint 298.000.000,- Ft összegről szóló bankgaranciát.

Határidő:

2009. november 30.

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

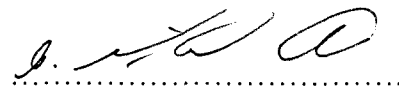
Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. október 27.


Szarvasi Ákos
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:



.....
Dr. Neszteli István
jegyző