

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Képviselő-testülete
Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság
Elnöke

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

14/480/26/2008.

Budapest,2008. SZEPTEMBER 18.

Helyezni biosztással!

Tárgy: Javaslat a Budapest, X. ker. Sportliget
42444/34 hrsz- ú ingatlan hasznosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 2008. június 19-i ülésén az AQUAPARK projekt megvalósítása érdekében az 1112-1117/2008.(VI.19.) sz. határozataiban a következőképpen döntött:

„...Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy írjon ki nyilvános pályázatot a Budapest, X. ker. 42444/34 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 19.841 m² alapterületű ingatlan elidegenítésére a következő feltételekkel:

- 1.) *Az Önkormányzat az ingatlant sport / közösségi / kulturális / szabadidős célú beruházás megvalósítása érdekében kívánja elidegeníteni.*
- 2.) *A pályázók kapjanak tájékoztatást arról, hogy az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt, és a megkötött bérleti szerződés értelmében a bérlőnek elővásárlási joga van.*
- 3.) *Az Önkormányzat a pályázatot annak bármely szakaszában, indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.*
- 4.) *A beadott ajánlatoknak tartalmazniuk kell a pályázó által megajánlott vételár összegét és a pályázó által választott fizetési konstrukciót.*
- 5.) *A beadott ajánlatok tartalmazhatnak a pályázó által megvalósítani kívánt létesítménnyel kapcsolatban tett közcélú (pl. a kerületi iskolák, a kerületi állandó lakcímmel rendelkező nyugdíjasok, a kerületi nagycsaládosok részére tett) felajánlásokat, amelyek az elbírálásnál előnyt jelenthetnek.*
- 6.) *Az önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy a 3 legjobb ajánlatot tevőt – külön döntése értelmében – meghívásos körben újrapiályáztathatja.*
- 7.) *A beadott pályázatokat a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület bírálja el, az összességében legelőnyösebb ajánlat – mint bírálati szempont – alapján.*
- 8.) *A pályázatnak tartalmaznia kell a megvalósítani kívánt cél részletes bemutatását....”*

A testületi döntés végrehajtása érdekében a pályázatot kiírtuk, amelyre a pályázat határidejének lejárta előtt egy (a formai követelményeknek mindenben megfelelő) pályázat érkezett be, amelyet a terület jelenlegi bérlője, a B.W.I. Kft. nyújtott be.

A két alternatívát is tartalmazó ajánlatukat előterjesztésemhez mellékelem, azok lényegét az alábbiakban foglalom össze:

- 1.) Az „A” ajánlati alternatíva értelmében a Kft. összesen bruttó 126 M Ft vételárat ajánlott fel az ingatlan tulajdonjogáért.
- 2.) A „B” ajánlati alternatíva szerint az Önkormányzat és a Kft. a hatályos magyar jogszabályok szerint egy Kft - t vagy Zrt – t hozna létre, amely társaságba az Önkormányzat bevinné az ingatlant és a Kft. 250 M Ft értékben kivásárolná belőle az Önkormányzatot.

Tekintettel arra, hogy Önkormányzatunk Képviselő-testülete az ingatlan elidegenítésében látta a legtisztább és legegyszerűbb megoldást a projekt megvalósítása érdekében, a korábbi határozatának az „A” alternatíva felel meg. A cég által benyújtott „B” alternatíva ugyanis az ingatlan hasznosítása szempontjából mindenképpen hosszadalmasabb, bonyolultabb megoldás.

Ezért Önöknek az „A” alternatíva szerint felajánlott vételár tekintetében kell állást foglalni oly módon, hogy egyben döntenek a pályázat eredményességéről is.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az e tárgykörben készített előterjesztést és a Kft. pályázati ajánlatát megtárgyalta és a 654/2008. (VIII. 25.) sz. határozatával javasolta a képviselő-testületnek, hogy

„...a Budapest X., 42444/34 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 19.841 m² alapterületű ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot nyilvánítsa eredményesnek, és kérje fel a Polgármestert, hogy kössön adásvételi szerződést a B.W.I. Kft-vel bruttó 126 M Ft eladási áron, egyben tegyen intézkedést a területre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése érdekében...”

Időközben az Önkormányzat vezetése – egyeztetések alapján – a megalapozott testületi döntés érdekében szükségesnek tartotta újabb értékbecslés elkészítését. A függetlenség biztosítása érdekében a Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály kizárólag olyan értékbecslőket kért fel ajánlattételre, akik még nem végeztek ilyen munkát a Főosztály megbízásából.

Ez alapján az értékbecslést a Satori és Társa Mérnöki Iroda Kft. (1039 Budapest, Széchenyi u. 4.) készítette el.

Az értékbecslés megállapító részét előterjesztésemhez mellékelem, amely alapján az ingatlan értékét a Kft. 314 M Ft + Áfa összegben állapította meg.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság és a Gazdálkodási és Költségvetési Bizottság jelen előterjesztést a testületi ülés előtt tárgyalni fogja, a bizottságok elnökei szóban ismertetik Önökkel a meghozott határozatokat.

Kérem Önöket, hogy a következő határozati javaslatok közül az álláspontjuknak megfelelőt kiválasztani szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

1/1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, X. ker. 42444/34 hrsz- ú, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 19.841 m² alapterületű ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot eredményesnek nyilvánítja és felkéri a Polgármestert, hogy



Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Képviselő-testülete
Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság
Elnöke

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

14/480/26/2008.

Budapest,2008. SZEPTEMBER 18.....

Helyzumi biosztással!

Tárgy: Javaslat a Budapest, X. ker. Sportliget
42444/34 hrsz- ú ingatlan hasznosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 2008. június 19-i ülésén az AQUAPARK projekt megvalósítása érdekében az 1112-1117/2008.(VI.19.) sz. határozataiban a következőképpen döntött:

„...Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy írjon ki nyilvános pályázatot a Budapest, X. ker. 42444/34 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 19.841 m² alapterületű ingatlan elidegenítésére a következő feltételekkel:

- 1.) Az Önkormányzat az ingatlant sport / közösségi / kulturális / szabadidős célú beruházás megvalósítása érdekében kívánja elidegeníteni.
- 2.) A pályázók kapjanak tájékoztatást arról, hogy az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt, és a megkötött bérleti szerződés értelmében a bérlőnek elővásárlási joga van.
- 3.) Az Önkormányzat a pályázatot annak bármely szakaszában, indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.
- 4.) A beadott ajánlatoknak tartalmazniuk kell a pályázó által megajánlott vételár összegét és a pályázó által választott fizetési konstrukciót.
- 5.) A beadott ajánlatok tartalmazhatnak a pályázó által megvalósítani kívánt létesítménnyel kapcsolatban tett közcélú (pl. a kerületi iskolák, a kerületi állandó lakcímmel rendelkező nyugdíjasok, a kerületi nagycsaládosok részére tett) felajánlásokat, amelyek az elbírálásnál előnyt jelenthetnek.
- 6.) Az önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy a 3 legjobb ajánlatot tevőt – külön döntése értelmében – meghívásos körben újrapiályáztathatja.
- 7.) A beadott pályázatokat a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület bírálja el, az összességében legelőnyösebb ajánlat – mint bírálati szempont – alapján.
- 8.) A pályázatnak tartalmaznia kell a megvalósítani kívánt cél részletes bemutatását....”

A testületi döntés végrehajtása érdekében a pályázatot kiírtuk, amelyre a pályázat határidejének lejártá előtt egy (a formai követelményeknek mindenben megfelelő) pályázat érkezett be, amelyet a terület jelenlegi bérlője, a B.W.I. Kft. nyújtott be.

A két alternatívát is tartalmazó ajánlatukat előterjesztésemhez mellékelem, azok lényegét az alábbiakban foglalom össze:

- 1.) Az „A” ajánlati alternatíva értelmében a Kft. összesen bruttó 126 M Ft vételárat ajánlott fel az ingatlan tulajdonjogáért.
- 2.) A „B” ajánlati alternatíva szerint az Önkormányzat és a Kft. a hatályos magyar jogszabályok szerint egy Kft - t vagy Zrt – t hozna létre, amely társaságba az Önkormányzat bevenné az ingatlant és a Kft. 250 M Ft értékben kivásárolná belőle az Önkormányzatot.

Tekintettel arra, hogy Önkormányzatunk Képviselő-testülete az ingatlan elidegenítésében látta a legtisztább és legegyszerűbb megoldást a projekt megvalósítása érdekében, a korábbi határozatának az „A” alternatíva felel meg. A cég által benyújtott „B” alternatíva ugyanis az ingatlan hasznosítása szempontjából mindenképpen hosszadalmasabb, bonyolultabb megoldás.

Ezért Önöknek az „A” alternatíva szerint felajánlott vételár tekintetében kell állást foglalni oly módon, hogy egyben döntenek a pályázat eredményességéről is.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az e tárgykörben készített előterjesztést és a Kft. pályázati ajánlatát megtárgyalta és a 654/2008. (VIII. 25.) sz. határozatával javasolta a képviselő-testületnek, hogy

„...a Budapest X., 42444/34 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megjelölésű 19.841 m² alapterületű ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot nyilvánítsa eredményesnek, és kérje fel a Polgármestert, hogy kössön adásvételi szerződést a B.W.I. Kft-vel bruttó 126 M Ft eladási áron, egyben tegyen intézkedést a területre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése érdekében...”

Időközben az Önkormányzat vezetése – egyeztetések alapján – a megalapozott testületi döntés érdekében szükségesnek tartotta újabb értékbecslés elkészítését. A függetlenség biztosítása érdekében a Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály kizárólag olyan értékbecslőket kért fel ajánlattételre, akik még nem végeztek ilyen munkát a Főosztály megbízásából.

Ez alapján az értékbecslést a Satori és Társa Mérnöki Iroda Kft. (1039 Budapest, Széchenyi u. 4.) készítette el.

Az értékbecslés megállapító részét előterjesztésemhez mellékelem, amely alapján az ingatlan értékét a Kft. 314 M Ft + Áfa összegben állapította meg.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság és a Gazdálkodási és Költségvetési Bizottság jelen előterjesztést a testületi ülés előtt tárgyalni fogja, a bizottságok elnökei szóban ismertetik Önökkel a meghozott határozatokat.

Kérem Önöket, hogy a következő határozati javaslatok közül az álláspontjuknak megfelelőt kiválasztani szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

1/1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, X. ker. 42444/34 hrsz- ú, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 19.841 m² alapterületű ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot eredményesnek nyilvánítja és felkéri a Polgármestert, hogy



kössön adás-vételi szerződést a B.W.I. Kft. – vel bruttó 126 M Ft eladási áron az ingatlanra vonatkozóan, egyben pedig tegyen intézkedést a területre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése érdekében.

1/2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, X. ker. 42444/34 hrsz- ú, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 19.841 m² alapterületű ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja és felkéri a Polgármestert, hogy írjon ki új pályázatot az ingatlan értékesítésére a következő feltételekkel:

- Az Önkormányzat az ingatlant sport / közösségi / kulturális / szabadidős célú beruházás megvalósítása érdekében kívánja elidegeníteni.
- A pályázók kapjanak tájékoztatást arról, hogy az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt, és a megkötött bérleti szerződés értelmében a bérlőnek elővásárlási joga van.
- Az Önkormányzat a pályázatot annak bármely szakaszában, indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.
- A beadott ajánlatoknak tartalmazniuk kell a pályázó által megajánlott vételár összegét és a pályázó által választott fizetési konstrukciót.
- A beadott ajánlatok tartalmazhatnak a pályázó által megvalósítani kívánt létesítménnyel kapcsolatban tett közcélú (pl. a kerületi iskolák, a kerületi állandó lakcímmel rendelkező nyugdíjasok, a kerületi nagycsaládosok részére tett) felajánlásokat, amelyek az elbírálásnál előnyt jelenthetnek.
- Az önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy a 3 legjobb ajánlatot tevőt – külön döntése értelmében – meghívásos körben újrapályáztathatja.
- A beadott pályázatokat a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület bírálja el, az összességében legelőnyösebb ajánlat – mint bírálati szempont – alapján.
- A pályázatnak tartalmaznia kell a megvalósítani kívánt cél részletes bemutatását

Határidő:

2008. október 31.

Felelős:

Verbai Lajos, polgármester


Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István, jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos, főosztályvezető

Budapest, 2008. szeptember 15.


Radványi Gábor
bizottsági elnök

Törvényességi szempontból látta:

dr. Neszteli István
jegyző

7. / ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer került alkalmazásra, ez az érték fejezi ki leginkább a tényleges piaci viszonyokat. A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján a

**Budapest X. kerület, Sportliget,
42444/34 helyrajzi szám**

alatti beépítetlen terület megállapított (nettó) **piaci-forgalmi értéke:**

314 000 000,- Ft,

azaz háromszáztizennégymillió forint.

Megjegyzés:

- A megállapított érték az általános forgalmi adót (ÁFA) nem tartalmazza, a vonatkozó törvény előírásai alapján számolandó.
- A megállapított érték az ingatlan igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2008. szeptember 12.



Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő

Muszely Péter
okl. építőmérnök
okl. ingatlan értékbecslő
05440/2007.




Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságinmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlanforgalmi szakértő / ESSEC / EUFIM

Satori Sándor
igazságügyi szakértő
4179
épület-műtárgy-építmény tervezés
kivitelezés, magasépítőipar,
építésgazdaság, ingatlanforgalom