

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A 2021. évi költségvetés egyensúlyának biztosításához az ingatlan értékesítési bevétel 1.26.2. „*Telek, épület, nem lakás célú helyiség értékesítése (nettó)*” során előirányzott 1.667.500.000,- Ft teljesíthetősége érdekében összeállításra került azon ingatlanok listája, amelyek esetén reális lehetőség van a 2021. évi értékesítésre.

Ezek üres, beépítetlen telekingatlanok, felépítményes ingatlanok, és egy darab nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az ingatlanok listája az 1. határozat 1. mellékletét képezi.

Valamennyi ingatlan értéke a bruttó 25 millió forintot meghaladja, így azok értékesítése kizárólag pályázat útján lehetséges.

Vagyonrendeletünk 10. § (2) bekezdése értelmében bruttó 50 millió forint értékhatárig a Gazdasági Bizottság, míg ezen érték felett a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jogosult döntéshozatalra.

Javasolt a pályázatok mielőbbi kiírása, egyrészt azok hosszabb átfutási ideje, továbbá a piaci viszonyok és az érdeklődés kiszámíthatatlansága, ezáltal pedig a pályázatok eredményességének kiszámíthatatlan volta miatt. Minél több pályázat kiírása szükséges annak érdekében, hogy a sikeres pályázatok alapján a szükséges bevétel a tárgyi évben mielőbb teljesülhessen.

Az ingatlanok esetében értékbecslés részben készült, de azok már 6 hónapnál régebbiek, így az értékesítést megelőzően aktualizálásuk szükséges, míg túlnyomó többségük nem rendelkezik értékbecsléssel. Ezek elkészítése folyamatban van, illetőleg az elidegenítésre történő kijelölésről rendelkező képviselő-testületi döntést követően azok elkészítéséről haladéktalanul intézkedünk.

A pályázatok kiírása az 1. határozat 2. mellékletét képező pályázati felhívás alapján történik.

Az egy darab nem lakás céljára szolgáló helyiség (Budapest XI. ker. Szent Gellért tér 3.) esetében az elővásárlási joggal rendelkező bérelő vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be. Ebben az esetben a Vagyonrendelet 15. § (11) bekezdés h) pontja alapján nem szükséges pályázatot kiírni, azonban javasolt, egy esetlegesen jobb ajánlatot tartalmazó pályázat beérkezése érdekében.

A Budapest XI., Fehérvári út 213. szám alatti 43015/7 hrsz. alatti ingatlan (Albertfalvi Kispiac) esetében javasolt a pályázati feltételek között szerepeltetni a szolgáltatási, kereskedelmi funkció legalább részbeni megtartását, mivel a környék lakói körében népszerű vásárlási helynek minősül a piac.

A Budapest XI., Ulászló utca 58. szám alatti ingatlan esetében az Önkormányzat részéről tervezett társasház, gyermekorvosi rendelő és új városi tér tervei elkészültek, azok építési engedélyezése is megtörtént, amely azonban 2021. november 2-án lejár. A beruházás megkezdéséhez szükséges lenne az MNV Zrt. hozzájárulása, tekintettel arra, hogy az ingatlan 1101/3203 tulajdoni hányadára – mivel azt a Magyar Államtól térítésmentesen kaptuk – elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

A tervek szerint az elkészülő épület társasházi formában kerülne bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési tilalom az orvosi rendelőre, mint önálló albetétre kerülne átjegyzésre.

Az ingatlant azzal a feltétellel kívánjuk megpályáztatni, hogy a nyertes pályázó vállalja, hogy az MNV Zrt. hozzájárulásának beszerzését követően az ingatlanon létrehozni tervezett épület földszintjén, a rendelkezésre álló engedélyes tervek alapján gyermekorvosi és védőnői rendelés számára alkalmas egészségügyi funkciót alakít ki, a pinceszinti mélygarázsban kialakítandó hozzá tartozó 13 db parkolóval, amelyet a beruházás befejezését követően értékesít az Önkormányzat részére. Ajánlattevőnek a telekár mellett ajánlatot kell adnia arra vonatkozóan is, hogy a kialakításra kerülő orvosi rendelőt – önálló albetétként – milyen áron kívánja értékesíteni az Önkormányzat részére. A beérkezett pályázatok értékelésének szempontja az ajánlattevő által a telekre megajánlott vételár és szintén az ajánlattevő által megajánlott, az Önkormányzat részére értékesítésre kerülő orvosi rendelő vételárának különbözete.

A pályázati felhívás tervezete a 2. határozat mellékletét képezi.

A Budapest XI. ker., Etele út 3475/53 hrsz. alatti ingatlan a Kelenföldi Városmagterület területén helyezkedik el, ahol az ingatlanok túlnyomó többsége a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képezi. A fővárosi tulajdonú területen alacsony színvonalú, nagyon rossz műszaki állapotú épületek állnak, mely épület-együttes fejlesztése időszerű. Önkormányzatunk tulajdonában levő ingatlan értékesítésével az is kiemelt célként fogalmazódik meg, hogy a Tétényi út és Etele út sarkán egy új, korszerű városmagterület tudjon kialakulni.

A terület városmagterülethez illő fejlesztése az egységes beépítés és építészeti megjelenés biztosítása érdekében a Fővárossal közös értékesítési pályázat kiírása indokolt. A pályáztatást egyben a szomszédos Fővárosi Önkormányzati tulajdonban levő ingatlanokkal együttesen nyilvános kétfordulós pályázat útján a Fővárosi Önkormányzat, illetve illetékességében a Fővárosi Vagyonkezelő Zrt. bonyolítaná le. Ezzel kapcsolatban a Fővárossal korábban már folytak egyeztetések. A városfejlesztési szempontok megfelelő érvényesülése érdekében a pályázóknak a vételár megajánlása mellett, egy városépítészeti koncepció tervet is be kell nyújtaniuk.

A fentiek miatt Újbuda Önkormányzata a saját tulajdonában levő ingatlanra vonatkozóan is a pályázat lebonyolításával, valamint az ehhez szükséges értébecslés elkészítésével a Fővárosi Vagyonkezelő Zrt.-t bízná meg.

A fentiek szerinti pályáztatási eljárási folyamatok (licitálás, esetlegesen új pályázat kiírása) ezen Képviselő-testületi döntés értelmében 2021. évben mindaddig ismétlődőnek, amíg értékelhető, az értébecslési értéket meghaladó érvényes ajánlattétellel nem rendelkezünk, ezt követően kerülne előterjesztésre az ajánlatok értékelésre.

A Képviselő-testület dönt a pályázatok eredményességéről, döntésében kijelöli a nyertes pályázót és meghatározza az értékesítés feltételeit. A Képviselő-testület bármely ingatlanra érkezett pályázat esetében fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítja.

Az értékesítés mindaddig folyamatosan zajlana, amíg a költségvetésben előírt 1.667.500.000,- Ft ingatlan értékesítési bevétel teljesülése megtörténik. Azt követően további ingatlanok értékesítéséről vagy azok értékesítésének elhalasztásáról a Képviselő-testület dönthet.

Budapest, 2021. február 23.

**dr. László Imre**