

Budapest, XXI. ker. Tejút utca 210671/36 hrsz. szám alatti

Beépítetlen terület

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2012.05.07.	Szemle időpontja:	2012.05.09.
Értékbecslő társaság:	EXADUS Bt./I-	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	G/14/2010	Értékbecslő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
	009250	Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026

1214 Budapest, Tejút u. 210671/36 hrsz.		Megrendelő:	Csevak Zrt.
Cím:	Ingyen cím a tulajdoni lapon cím nincs feltüntetve	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Hrsz.	210671/36	Tulajdonos:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat
Település rangja:	főváros	Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
Település lakosainak száma:	1.712.210		

Ingatlan jellemzői		Működési engedély száma:	Nem ismert
Ingatlan fajtája:	Beépítetlen terület	Telek területe:	9 163,00 m2
Építés éve:			
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingatlan 1/1 aránya		
Fekvése:	Belterület		
Megközelítése:	jó		
Közterület minősége:	aszfaltút	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.
Valós tevékenység az értékelt ingatlanon:	Közpark		
Értékesíthetőség:	Nehéz, problémás		

I-V szabályzási övezetbe tartozó ingatlan forgalmi értéke:	65 000 000 Ft	+ÁFA
---	----------------------	-------------

Z-KK-1 szabályzási övezetbe tartozó ingatlan forgalmi értéke:	9 000 000 Ft	+ÁFA
--	---------------------	-------------

Ingatlan forgalmi értéke:	74 000 000 Ft	+ÁFA
----------------------------------	----------------------	-------------

Megjegyzés

Az ingatlant a jelenlegi szabályzási terv Z-KK-1 és I-V övezetekre osztja. A két övezet közti ingatlanrész mérete nem áll a szakértő rendelkezésére. Amennyiben a szakértő által feltételezett méretektől eltér az egyes övezetbe tartozó ingatlanrészek mérete, abban az esetben jelen értékbecslés felülvizsgálata szükséges!

Budapest, 2012.05.14.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

Társaságunkat a CSEVAK Zrt. megbízta a 210671/36 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2012. május hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk.

Értékelés során tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles 2012.05.10.-i tulajdoni lap másolatát
- Térképkivonat 2012.05.10.
- 2012.05.09.-i szabályzási terv előírása

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az értékbecslés kizárólag CSEVAK Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütköztetésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.

- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlehajlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2012. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásra érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1214 Budapest, 210671/36
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	Az ingatlan címe nincs feltüntetve a tulajdoni lapon
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	210671/36 hrsz. Beépítetlen terület
Ingatlan mérete:	4 993,00 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	57932/1/2011/10.10.06 bh. alapján VezetékJog 124 m ² -re. Jogosult a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. 76937/1/2011/11.04.07 bh. alapján VezetékJog 132 m ² -re, VMB-158/2010 1. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft.
Tulajdoni lap dátuma:	2012.05.10.
Térképkivonat dátuma:	2012.05.10.
Helyszíni szemle dátuma:	2011.05.09.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.721.210 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna

	mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a Csillagtelep városrészben, a Tejút utca, Rakéta utca sarkán helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Fejlesztési terület, közpark
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésre a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : nincs információ Áram: nincs információ Gáz: nincs információ Csatorna: nincs információ

Rövid szöveges leírás:

Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, a II. Rákóczi F. út közelében, Tejút utca, Rakéta utca által tömbben, a Rakéta utca és a Tejút utca sarkán helyezkedik el. Az ingatlan környezetében lakóházak, általános iskola, nyugdíjas otthon található.

A telek bekerítetlen szabálytalan ötszög, alakja a trapézhoz közelít. Szakértő helyszíni mérése alapján mindkét utcán az úttest széle képezi a telek határát, de a pontos telekhatárok meghatározása geodéziai felmérést igényel, amelyre a szakértőnk nincs jogosultsága. Amennyiben a szakértő feltételezése helytálló, abban az esetben a Tejút utcai és a Rakéta utcai telekhatáron kialakított parkolóhelyek vannak, amely mögött aszfaltozott járda van. A Rakéta utcai parkoló sávban van egy tűzcsap.

A telek nincs kerítéssel elhatárolva a 210671/35 hrsz.-ú ingatlantól, amely szintén közparkként funkcionált a szemle időpontjában.

A telken négy darab csatorna akna van kiemelt beton kerettel. A Rakéta utcában, a parkoló sávban tűzcsap található. A telken van egy részben beton lapokból álló, részben földes gyalogút, amely átlós irányban szeli keresztül az ingatlant. A telken néhány fa és bokor található. Az Önkormányzattól kapott tájékoztatás szerint az ingatlan területén lévő növényzet nem tartozik a védett növények közé. A területen lévő fák, bokrok engedéllyel kivághatók.

A szemle időpontjában A területen földbe süllyesztve betontömbök illetve az egyik bokorcsoport tövében beton, aszfalt, cserép törmelék volt. A területen lévő nem jelentős mennyiségű hulladék, építési törmelék egy része (aszfalt) veszélyes anyag kategóriába tartozik.

Közművek

A helyszíni szemle során a szakértő tűzcsapot illetve négy aknát tudott beazonosítani. A közművekkel kapcsolatban semmilyen információt nem kapott a megbízótól. A tulajdoni lapon teherként a távhő szolgáltatónak és az elektromos műveknek van vezetékjoga bejegyezve. A terület megfelelő fejlesztések esetén közművesíthető.

Szabályzási terv előírása

Szakértő felkereste az illetékes Polgármesteri Hivatal Építéshatóságát, ahol a következő tájékoztatást adták az ingatlanról: Szabályzási tervet tartalmazó térképrészletet nem adhatnak ki. Az építési előadó a monitoron megmutatta a szakértőnek az adott ingatlan szabályzási tömb határokat tartalmazó térképnézetét. Ez alapján a vizsgált ingatlan a Szabályzási terv szerint két övezetbe tartozik. A telek 210671/35 hrsz.-ú ingatlan felé eső kb. 10-12 m-es sávja, pontos méretet nem adott az Építésügyi előadó, Z-KK-1 övezetbe tartozik, amely általános közkert övezet. A Rakéta utca felé eső rész azonban I-V, azaz városias intézményi terület. Az övezetbe tartozó előírásokról fénymásolatot kapott a szakértő.

Z-KK-1 övezetbe tartozó előírások:

Legkisebb területe: 500 m²

Legkisebb telek szélesség: 20 m

Szakértői megjegyzés: Az építésügyi előadónál látott két övezet határát jelző vonal és a telekhatár közti rész szélessége kb. 10 m, ami kevesebb az övezetbe előírt 20 m-es minimális szélességnél.

Legnagyobb szint feletti beépíthetőség: 2 %

Legnagyobb szintalatti beépíthetőség: 50 %

Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

Szintterületi mutató: 0,02

Építménymagasság: legfeljebb 4,50 m

I-V övezetbe tartozó szabályzási terv előírások:

Legnagyobb szint feletti beépíthetőség: 45 %

Legnagyobb szintalatti beépíthetőség: 65 %

Legkisebb zöldfelületi arány: 35 %

Szintterületi mutató: 1,50

Építménymagasság: 4,0-14,0

A terület közpark része, mint Önkormányzati törzsvagyont nem értékesíthető. A terület Intézményi telekrésze értékesíthető, ezen az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztés létesíthető. Az építési előadó sem tudott szóbeli tájékoztatást adni arra vonatkozóan, hogyan kell értelmezni az adott ingatlan esetén a szabályzási vonal és a Z-KK-1 övezet szöveges részéhez tartozó ellentmondást. A vizsgált területből pontosan mekkora terület tartozik a közpark övezetbe jelentősen befolyásolja az ingatlan hasznosíthatóságát és értékesíthetőségét.

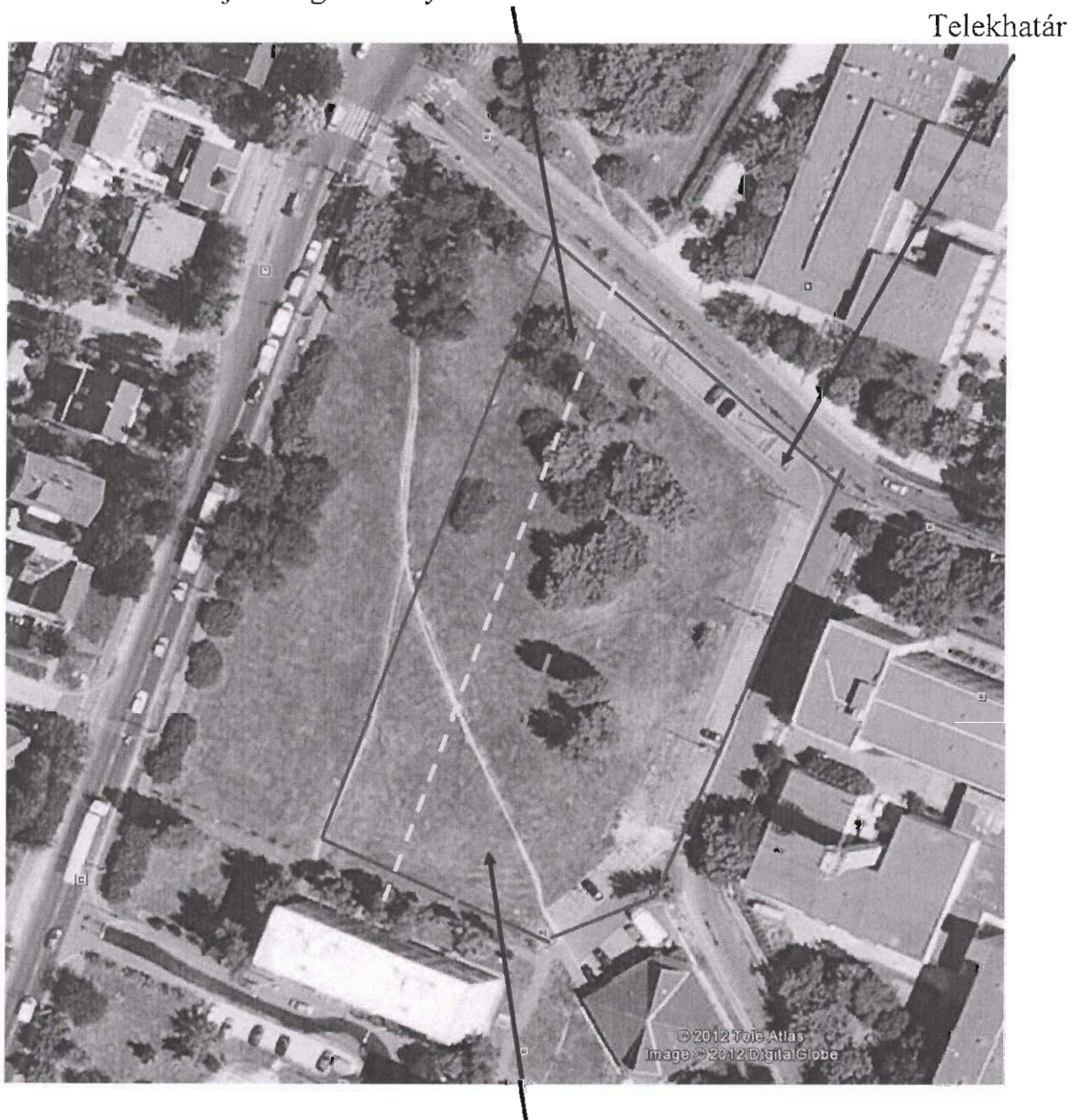
Az értékelés korlátozott információk alapján készült. Amennyiben az értékelésnél feltételezett állapotok, méretek eltérnek a feltételezett állapottól, abban az esetben az érték felülvizsgálata szükséges!

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszerszertől mentesen. Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül az összehasonlító adatok módszerével határozta meg a szakértő.

Légi felvételen bejelöltük az általunk feltételezett telekhatárokat, a szabályzási terv határait. A bejelölt méretek csak tájékoztató jellegűek, a Z-KK-1 övezet és az I-V övezet határvonata a jelenlegi szabályzási terven.



A Z-KK-1 övezet szöveges leírása szerint az övezet legkisebb szélessége 20,0 m. Ezt jelzi a szaggatott vonal.

Az ábrából jól látható, hogy a jobb oldali (Rakéta utcai) I-V övezeti terület nagysága és ezzel a hasznosíthatósága is jelentősen függ a Szabályzási terv előírásától.

Értékelésnél azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ábrán sárgával jelzett és az Építés Hatóságnál monitoron látott szabályzási vonal képezi a két övezett közötti határvonalat. Térképkivonaton történt mérés alapján az ingatlanból kb.: 1 100 m² nagyságú területrészt tartozik ebben az esetben Z-KK-1 övezetbe és 3.893 m²-es rész pedig I-V övezetbe. Értékelésnél ehhez a feltételezett állapothoz határoztuk meg az értéket.

Piaci összehasonlító adatok

A módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. A módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Értékelésnél a ténybeli összehasonlító adatokat a NAV Dél-alföldi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályától kaptam. A rendelkezésre bocsátott adásvételi szerződésekből kigyűjtött adatok időpontja 2011. adatok.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
 - Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
 - Infrastruktúra /*közmű ellátottság, fűtő kút egyéb közmű /*
 - Környezeti szempontok /*útburkolat, iskola, óvoda távolsága, tömegközlekedési megálló távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
 - Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb.*/
 - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
 - Hatósági előírások /*OÉSZ és a helyi építési szabályzás*/
 - Egyéb szempontok

4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és a telek alapterületének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan elhelyezkedése, megközelítése
- Szomszédos ingatlanok állapota, környezet állapota
- Szabályzási terv előírásai
- Ingatlan piac helyzete

Ingatlan érték meghatározása

	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Elhelyezkedés	1214 Budapest, II. Rákóczi F. út	1214 Budapest, Akácfa u.	1213 Budapest, Martinász u.
Művelési ág / övezeti bes.	Telek	Telek	Telek
Terület m ²	690	589	537
Ár /Ft	1	1	23/100
Időpont	62 500 000	62 500 000	4 500 000
Forrás	2011	2011	2011
Fajlagos piaci ár (Ft/m2)	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal
megközelítés, elhelyezkedés	0%	0%	5%
méret	-40%	-40%	-40%
telken lévő növényzet és parkoló terület	5%	5%	5%
környezet megítélése:	0%	0%	0%
kerítettség	0%	0%	0%
tulajdoni hányad	0%	0%	5%
meglévő közművek	-20%	-20%	-20%
telken lévő anyagok, egyéb törmelékek	-5%	-5%	-5%
hatósági előírások	-20%	-20%	-20%
forgalomképesség	0%	0%	0%
Összes módosítás	-80%	-80%	-70%
Módosított alapár	18 116	21 222	10 930
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)	16 756		
Fejleszthető terület (m2)	3 893		
Forgalmi érték (Ft)	65 231 941		
Nettó forgalmi érték kerekítve (Ft)	65 000 000		

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan kb.: 1 100 m2 nagyságú részét, amely a szabályzási terv szerint közkert funkciójú. Ez az ingatlanrész, mint Önkormányzati törzsvagyon nem értékesíthető rész.

A kb.: 1100 m-es ingatlanrész földterület egységárát a korlátozott hasznosíthatóság miatt az összehasonlító adatokkal megállapított fajlagos érték 50 %-ra becsüljük.

Szakértői becslésünk alapján nem értékesíthető kb.: 1.100 m²-es terület értéke:
 $16\,756 \text{ Ft/m}^2 \times 50 \% \times 1.100 \text{ m}^2 = 9\,215\,918 \text{ Ft}$ kerekítve kb.: 9 000 000 Ft

Ingatlan teljes forgalmi értéke:	74 000 000 Ft +ÁFA
---	------------------------------

Az értékelés korlátozott információk alapján készült. Amennyiben az értékelésnél feltételezett állapotok, méretek eltérnek a feltételezett állapottól, abban az esetben az érték felülvizsgálata szükséges!

Amennyiben az ingatlanon belüli övezeti határ a Z-KK-1 övezetre előírt minimum 20,0 m –es szélesség, abban az esetben a megállapított érték felülvizsgálata szükséges!

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Az ingatlan földrajzi helyzetét, használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum 90 napig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Szabályzási terv előírása

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/232401/2012
2012.05.10

BUDAPEST XXI.KER.
Belterület 210671/36 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület		0	4993	0.00	
II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 180964/2/2010/10.09.24					
jogcím: vétel					
utalás: II /1.					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52713/1/2010/09.12.17					
- a T-80904 számú változási vázrajz alapján a 210671/5 helyrajzi számú földrészlet megosztva 210671/35-38 helyrajzi számú ingatlanokra.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57932/1/2011/10.10.06					
Vezetékjog					
az ingatlan 124 m2 nagyságú területére.					
jogosult:					
név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.					
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76987/3/2011/11.04.07					
Vezetékjog					
az ingatlan 132 m2 nagyságú területére, (VMB-158/2010).					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT					
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Google

Cím Tejút utca
1214 Budapest, Magyarország



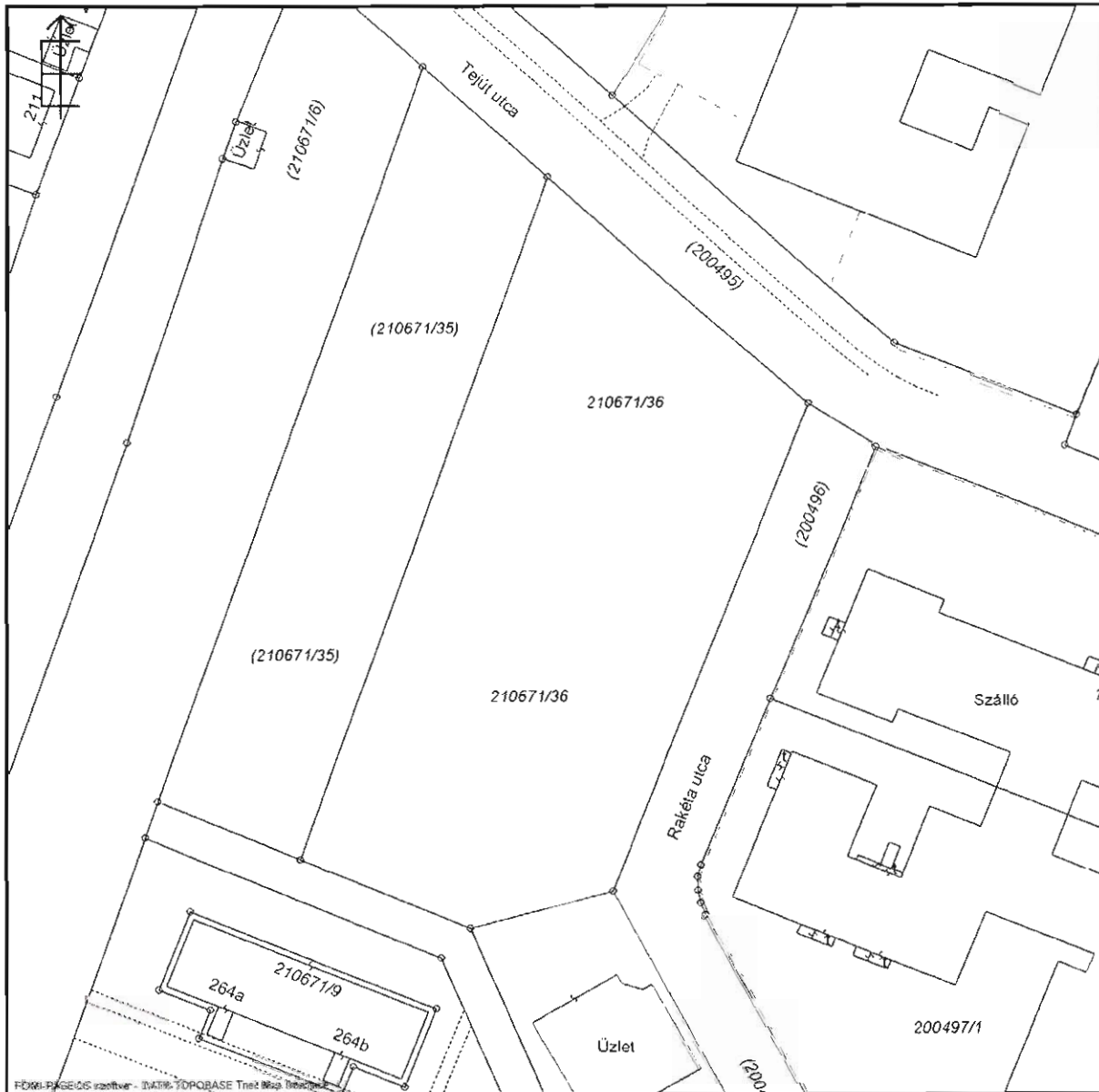
Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210671/36

Megrendelés szám: 9000/4577/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.10 08:44:58

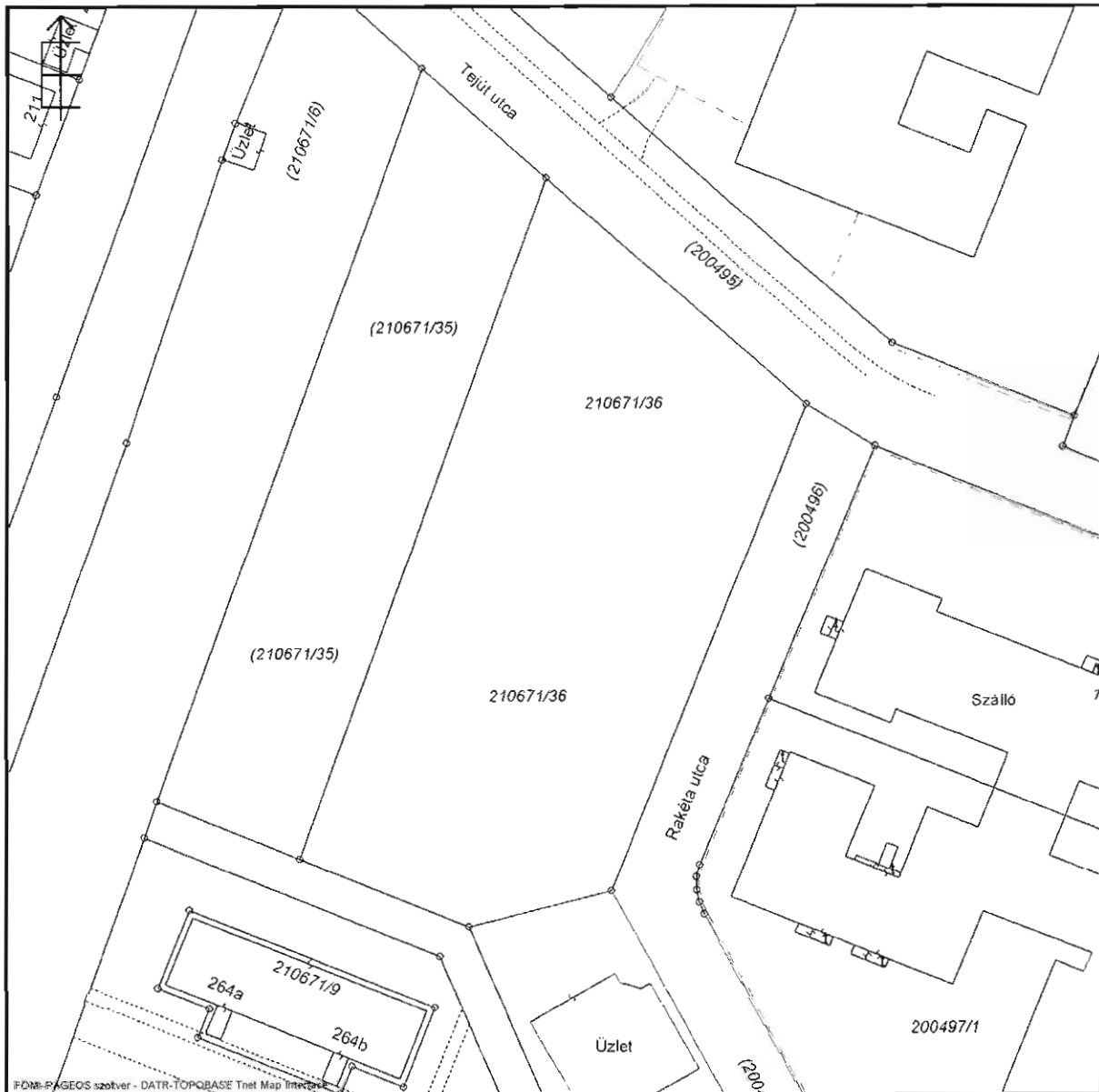
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210671/36

Megrendelés szám: 9000/4577/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.10 08:44:58

- (a) I-NV-SZ = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
 - (b) I-KV-Z = Kialakult városias, zárt sorú vagy vegyes beépítésű telkes intézményterület építési övezete
 - (c) I-V-.... = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-...; I-V2-...; és I-V3-... övezetek összevonásával.
 - (d) I-KE-SZ = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
 - (e) I-A-.... = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
 - (f) I-PV-SZ = Piacok, vásárocsarnokok építési övezete
 - (g) I-KK-SZ = Intézményterületen belüli közkert építési övezete
 - (h) I-P-SZ = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyagtöltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.
- (2) ¹⁸² A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
7. sz. táblázat¹⁸³
- (3) A célzott területfelhasználású építési övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, kivéve a szociáliai lakás célú épületet.
- (4) A zárt sorú beépítési módú övezetekben az egyes telkek beépítése házagosan zárt sorú is lehet.
- (5) A városias és a kertvárosias intézményterületek építési övezeteiben – kialakult beépítés esetén – az utcavonalon álló vagy 5 m-nél kisebb előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek földszinti padlóvonalának magassága az általános előírástól eltérően min. 1,50 m lehet.
- (6) Az övezetben bruttó 5000 m² alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a célzott terület-felhasználású építési övezetekben helyezhető el.
- (7) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

A jelentős zöldfelületű intézményi területek (IZ-)

39. §

- (1) ¹⁸⁴ A jelentős zöldfelületű intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:
- (a) IZ-D-SZ = A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezete, a korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, IZ-D3-SZ, és IZ-D3*-SZ övezetekből kialakítva.
 - (b) IZ-A-SZ = Jelentős zöldfelületű intézményterület alap építési övezete, a korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakítva.
 - (c) IZ-SP-SZ = Sportolási célú területek építési övezete.
 - (d) IZ-ST-SZ = Strandfürdők építési övezete.
 - (e) IZ-KP-1,2-SZ = Intézményterületen belüli közpark építési övezete
 - (f) IZ-VE-SZ = Intézményterületen belüli védőerdő építési övezete
- (2) ¹⁸⁵ A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
8. sz. táblázat¹⁸⁶
- (3) ¹⁸⁷
- (4) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

¹⁸² módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁴ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

¹⁸⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁷ hatályon kívül helyezte a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

ZÖLDTERÜLETEK (Z-)

59. §

(1) ²³³

(2) Terepszinten fásított parkoló esetén legalább 4 parkolóhelyenként 1 szétterülő lombkoronájú fa biztosítása, fenntartása kötelező, amelyet a parkoló területén egyenletesen elosztva - a lehető legnagyobb lombkorona borítottság biztosítása érdekében - kell elhelyezni.

(3) Az ültetett fák részére legalább 1 m³ termőtalajt tartalmazó ültető-gödör, és legalább 1 m² szilárd burkolat nélküli talajfelszín biztosítása szükséges.

(4) ²³⁴

(5) Terepszint alatti mélygarázs kialakítása esetén, amennyiben az építéssel érintett terület felszínén legalább 10% borítottsági arányt meghaladó mértékű fás növényállomány (cserje, fa) jelenléte tapasztalható, a létesítés előtt a kertészeti szakfeladattal megbízott köztisztviselő véleményét kell beszerezni. A szakvélemény a meglévő értékes állomány védelme érdekében előírhatja bányászati módszer alkalmazását és annak részletes szabályait, kevésbé értékes állomány esetén a megfelelő pótlási kötelezettséget és annak részletes szabályait.

(6) A keretővezetben az övezet telekhatárán kerítés abban az esetben létesíthető, ha:

- a) a telekhatár egyben építési telek határa,
- b) funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutyafuttató),
- c) az értékvédelem megkívánja (pl.: játszószerek vandalizmus elleni éjszakai védelme).

(7) Közhasználatú területen, a keretővezet területén belüli létesített kerítés a (6) bek. b) és c) pontja alapján engedélyezhető.

(8) Kerítés engedélyezése esetén a (6) bek. b) és c) pontjában leírt esetekben egyidejűleg gondoskodni kell a terület rendeltetésszerű használatának biztosításáról, a látogathatóság megszervezéséről.

(9) ²³⁵(10) ²³⁶

Fásított közterek (Z-FK)

60. §

(1) A keretővezet az alábbi helyi övezetekre tagolódik:

Z-FK-1	Általános fásított közkeri övezet
--------	-----------------------------------

(2) ²³⁷ A keretővezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. 18. táblázat ²³⁸

(3) ²³⁹ Az övezeten belül a burkolt felületet sétányként kell kialakítani legalább egy sor fa telepítésével

Közkertek (Z-KK)

61. §

(1) A keretővezet az alábbi helyi övezetre tagolódik:

Z-KK-1	Általános közkeri övezet
--------	--------------------------

(2) ²⁴⁰ A keretővezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. 19. táblázat ²⁴¹

²³² hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³³ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²³⁴ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²³⁵ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁷ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet

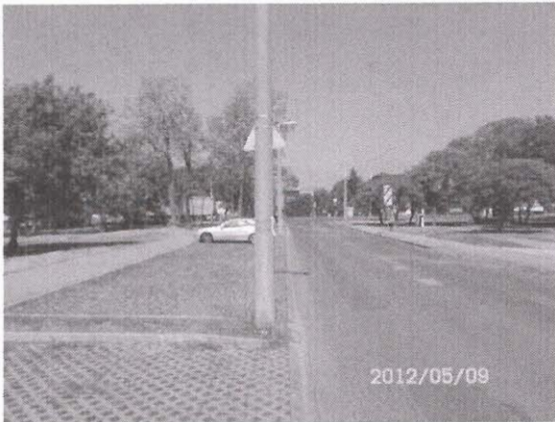
²³⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁹ belktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²⁴⁰ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁴¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

CséVész	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK		
	KERETÖVEZET	CSÉPELI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felület arány	Szinterületi háttérték [ép. m2 / telek m2]			magasság					
				Területe	Szélessége	Szint feletti	Szint alatt		%	%	m					m	m
												%	%				
												§	m ²	m			
61.	Z-KK	1	SZ	500	20	2	50	50	0,02	---	---	---	4,5 ²⁸	28.			
62.	Z-KP	1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,02	---	---	3,0	4,5 ²⁸	28.			
63.	Z-VP	1	SZ	100 000	200	2	5	75	0,02	---	---	---	7,5 ²⁸	28.			
65.	E	ERDŐTERÜLETEK															
66.	E-TG	1	SZ	3 000	30	3	3	90	0,1	---	7,5	---	7,5				
67.	E-VE	1	SZ	600	12	3	3	90	0,03	---	4,5	---	4,5	29.			
68.	E-TT	1	SZ	600	12	1	0	90	0,01	---	4,5	---	4,5				
69.	MG	MÉZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK															
70.	MG-RF	1	SZ	800 720 ³⁰	16	3	10	80	0,15	---	4,5	---	4,5	30.			
71.	MG-MF	1	SZ	6 000	50	3	—	50	0,06	---	7,0	---	7,5				
72.	VT	EGYÉB, VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET															
73.	VT-VB	1	SZ	K	K	5	30	70	0,3	---	18,0	---	18,0				
	VT-VB	2	SZ	K	K	75	75	—	3,0	---	---	---	25,0				



Tejút utca



Vizsgált ingatlan



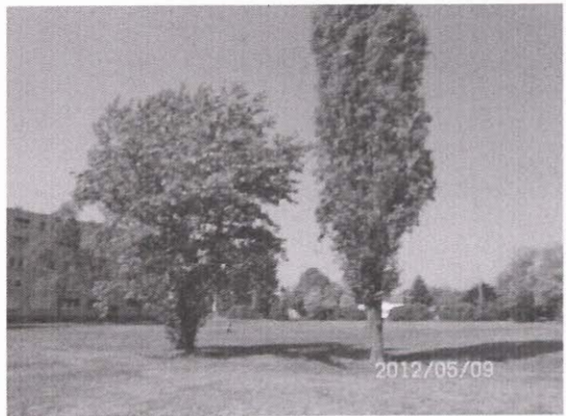
Rakéta utca



Aknák



Rakéta utca



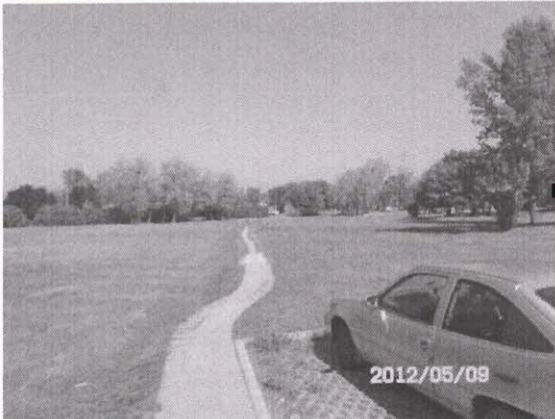
Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan tűzcsappal



Telken átvezető gyalogút



Telken lévő betontömbök



Vizsgált ingatlan



Telken lévő törmelék (beton, aszfalt, cserép)



Telken lévő betontömbök



Telken lévő betontömbök

Németh Szilárd felhívja a figyelmet arra, hogy az előterjesztéshez két db melléklet is tartozik. Megállapítja, hogy az előterjesztő nem kíván szóbeli kiegészítést tenni, majd a kérdéseknek ad helyt.

Kérdések:

Borka-Szász Tamás emlékeztet, az anyagban az áll, hogy a Montessori Óvoda az óvoda működtetésére 2017-ig bérleti szerződéssel rendelkezik és erre a pályázati kiírásban is felhívták a figyelmet. Megkérdezi, ez alapján az alapítványon kívül van-e esélye bárki másnak pályázni, van-e esély bármilyen tényleges versenyre? Hozzáteszi, vagy nem is ez a cél?

Jelzi, bár evidenciának tűnik, de a jegyzőkönyv kedvéért megkérdezi - mert szeretné kimondatni -, hogy a csatolt értébecslési anyagokban a szakértők feltételezhetően az ingatlanok jelenlegi piaci értékét becsülték meg és nem valami jövőbeni eszmei értéket, illetve azt, hogy az ingatlant a jövőben mire lehetne használni. Kérdése, tehát: ezek az értékek a mostani, a jelen helyzetben lévő tényleges - vagy annak vélt - piaci, vagy a közeli árak?

Harmadik kérdése: korábban büszke vezérelv volt, hogy az Önkormányzat új vezetése nem folytatja a vagyon felélést, ezért semmilyen ingatlan értékesítésben nem gondolkodik. A költségvetési koncepció és a költségvetési rendelet szintén kiemelte, hogy 0 Ft bevételt tervez az Önkormányzat 2012-ben ezen a soron, ezért megkérdezi, mi az oka ennek a teljes koncepcióváltásnak? Miért pont ezekre az ingatlanokra esett az előterjesztő választása?

Borbély Lénárd közli, az első és a második kérdésre a válasza, igen, a harmadikra pedig az, hogy nem mondtak ilyet. Emlékeztet a múltkor azt is mondta, nem biztos, hogy az ingatlan értékesítések kapcsán meg fognak állni ennél a két ingatlannál.

Hozzászólások:

Pákozdi József hozzászólása előtt azt kéri, hogy hozzászólása szó szerint kerüljön a jegyzőkönyvbe, majd jelzi, nyomtatott formában is át fogja majd adni az észrevételeit.

Németh Szilárd jelzi, szó szerinti lesz a jegyzőkönyvvezetés.

Pákozdi József (hozzászólása szó szerint kerül rögzítésre) „Tehát a következő hiányosságokra szeretném felhívni képviselő-társaim figyelmét - pontosan nyolc pontban -és ezen információk birtokában szavazzanak majd.

Az első: használati szerződésben rögzítették, hogy a felújítási és karbantartási munkálatokat külön mellékletben rögzítik, ami a használati szerződés része.

Azt is kikötötték, hogy a teljesítési igazolás külön megállapodás tárgyát képezi. A szerződésben említett mellékletet és a teljesítési igazolás külön megállapodását a mai napig nem tudták nekem odaadni, mert ilyen nincs. Ezt e-mailben Furák János igazgató is megerősítette. Kérdezném, hogy mi alapján újíttatták föl az épületet és ki és milyen megállapodás alapján írta alá a teljesítési igazolást. Létezik ugyan egy igazolás, de azt a kivitelező adta ki, aki a felújításokat állítólag elvégezte. Ezt véleményem szerint az Önkormányzat részéről annak kellett volna leigazolni, aki ki volt jelölve kapcsolattartónak, hogy ténylegesen megtörténtek-e a munkák - és nem a kivitelezőnek.

Második: a műszaki és pénzügyi összefoglalón található az első oldalon Oláh János műszaki engedély száma, aminek a vége 2011-el végződik, de az utolsó oldalon - ennek az összefoglalónak a hátoldalán - 2007. október 5-dikei dátum szerepel. Ezt a dokumentumot meglátásom szerint 2011-ben állították ki utólag és nem akkor, amikor a munkálatokat befejezték.

Harmadik: véleményem szerint az alapítvány nem tartotta be a szerződésben rögzített feltételeket és nem eladni kellene nekik az ingatlant, hanem felmondani a szerződést, szerződés nem teljesítése miatt.

Negyedik: a számlákat nem ellenőrizte senki, még akkor sem, amikor felhívtam a figyelmet, hogy olyan számlákat is benyújtottak az OSZI-hoz, ami működéshez szükséges és nem karbantartási és felújítási munkálatokról szólnak. Az építési naplóról ne is beszéljünk. Oldalhiányosak!

Ötödik: az igazságügyi értébecslésből kiderül, hogy két olyan helyrajzi számon szereplő területet is használ jelenleg az alapítvány, ami nem a szerződésben rögzített, adott helyrajzi számhoz köthető. Ennek az építési engedélyek kiadásakor ki kellett volna derülni, ha olyan alapossággal jár el az építésügyi hatóság, mint egyébként. Miért nem akarták ezt észrevenni? Hogy lehet az, hogy amikor az építési engedélyt kiadták, ezt a tényt nem kifogásolta senki az építési hatóságtól? Az építési engedély beadásához térképmásolatot is kell csatolni és ez a megállapítás a legelső, CSEVAK által készített értébecslésből is hiányzik.

Következő: az értébecslés ismerete alapján az előterjesztő nem vette ezt a jogilag rendezetlen dolgot figyelembe. Az értébecslésből egyértelműen megállapítható, hogy a jelenlegi helyzet rendezetlen, mert olyan terület van az óvodát használó alapítvány birtokában – rajtuk kívülálló okokból – amit jogtalanul használnak. Ezt meg is fogalmazta az értébecslést végző EXADUS Bt. a 8. oldalon.

Az összehasonlító adatoknál szembetűnő értékaránytalanságok vannak. Az értébecslő által használt piaci értékek számai nem felelnek meg a valóságnak, ezért Magyarország legnagyobb ingatlan és értébecslő szervezetétől kértem szakmai állásfoglalást és az első körben megerősítették az értékaránytalanság tényét. Végleges állásfoglalásukat a vizsgálat befejeztével megküldik részemre.

Kérem az előterjesztőt, hogy az eladási szándékától álljon el és vonja vissza az előterjesztést. Köszönöm szépen."

Borka-Szász Tamás kijelenti, csodálkozik, hogy Alpolgármester úr saját, korábbi szavaira nem emlékszik. Jelzi, nagyon szívesen előkeresi korábbi jegyzőkönyvekből és szó szerint fogja őt idézni. Hozzáteszi, ezen kívül az Alpolgármester a költségvetési koncepciót is és a költségvetési rendeletet is megszavazta. Mindkettőben egyértelműen szövegesen is ki volt jelölve, hogy 2012-ben az Önkormányzat ingatlan eladásból nem tervez bevételt. Megjegyzi, akkor azt gondolták, most mást gondolnak, de hogy ez miért változott meg, arra semmiféle indokot nem kaptak.

Kifejti, aki az interneten egy kicsit is bogarászik, annak nem kell ingatlanpiaci szakértőnek lennie, hogy tudja, minden szakértő egybehangzó véleménye szerint jelenleg ingatlanpiaci válság kellős közepén vannak. Nem biztos, hogy már elérték a gödör alját, de hogy a gödör aljának közelében vannak, azt többen jósolják. Ez azt jelenti, hogy aki most ingatlant ad el, az az optimálisnál biztosan alacsonyabb árat kap majd az ingatlanért.

Másfelől, a vevő oldaláról persze nézhetik más szemmel is. Aki most vesz ingatlant, az a létező legjobbkor teszi, mert vélhetően az optimálisnál alacsonyabb áron fog hozzájutni az ingatlanhoz. Magyarul, ha ezek a tranzakciók végül létrejönnek, akkor valaki nyilván jól fog járni.

Mivel egy ingatlanpiaci válság kellős közepén ingatlan értékesítést szakmai, pénzügyi, vagyongazdálkodási érvek nem támasztanak alá - és ilyet az előterjesztő sem írt az anyagában, egyetlen szót sem vesztegetett erre -, ezek alapján csak a találgatás marad. Miért ezek az ingatlanok? Miért most? Hozzáteszi, és ha az Alpolgármester most azt jósolja, hogy a válság dacára ezek az ingatlanértékesítések még folytatódni is fognak, sőt újabb ingatlanokkal bővülnek ki, ő azt már nem is akarja minősíteni. Ez pénzügyi, vagyongazdálkodási és szakmai szempontból teljes dilettantizmusról árulkodik.

Kijelenti, persze megérti, ha kell a pénz, kell a bevétel. Az egy más kérdés, akkor más a dolog optikája, de hogy az előterjesztő, illetve az Önkormányzat vezetése mire kívánja

ezt a bevételt felhasználni, hogy miért megy bele ebbe a csínybe, hogy ilyenkor ad el ingatlant, amikor vélhetően a legrosszabb árat fogja kapni érte, ezekről a célokról szintén nem mond semmit az anyag. Ezzel kapcsolatban tehát megint a találgatás marad.

Közli, azt gondolja, döntésképtelenséget sugall ez az anyag és támogatni sem nagyon lehet. Megjegyzi, el tud képzelni olyan szituációt, amikor azonnali ingatlan értékesítés kell, mert pénzügyileg akkora bajban van az Önkormányzat, vagy mert olyan beruházásra, projektre kell a pénz, ami százszor jobban megéri, ezekre azonban egy szót sem veszteget az előterjesztő. Megjegyzi, szívesen venné, ha az előterjesztő esetleg a végén ezekről is mondana valamit, vagy pedig marad a homály és a találgatás.

Németh Szilárd több kérdés nem lévén, a kérdéseket lezárja, majd válaszadásra szót ad az előterjesztőnek.

Borbély Lénárd előrebocsátja, nem kívánja ezt hosszasan indokolni, mivel a Pénzügyi Bizottság ülésén hosszasan volt lehetőség ennek megtárgyalására. Megjegyzi, nem gondolta, de nyilván, mivel ingatlanról van szó, ez különös érdeklődést kelt az MSZP-ben és a független frakciókban, illetve a képviselők között.

Válaszában elmondja, a FIDESZ-KDNP mindig is azt mondta - a programjában is -, hogy nem fogják a vagyont felélni és ehhez tartják magukat.

Borka-Szász Tamás azon megjegyzésére reagálva, hogy ki emlékszik rosszul, megjegyzi, úgy véli, kettőjük közül nem ő az a képviselő, aki letagadja az előző ciklusban lévő saját magát, amikor még az MSZP frakcióvezetője volt. Sőt, most már talán azt is letagadja, amikor az MSZP-nek csak a képviselője volt, illetve nem tudja, hogy Képviselő-társ milyen időszakokban szokta változtatni az identitását. Hozzáteszi, azt gondolja, hogy az internet tanúskodik erről, elég egyértelműen.

Szintén Borka-Szász Tamás kérdésére válaszolva elmondja, megérti Képviselő-társ felvetéseit, de ilyenkor mindig csak egy népi bölcsélet jut eszébe, mely szerint mindenki magából indul ki. Kéri, Képviselő-társ vele kapcsolatban ne abból induljon ki, hogy le akarnak nyúlni valamit, vagy át akarják passzolni a haverjaiknak az ingatlant.

Javasolja, amennyiben megnézik – mert különben félrevezető lehet a hallgatóság előtt, amit Képviselő-társ mondott – ezt a pályáztatást, konkrétan az Akácfa utca esetében úgy írják ki, hogy 20 évig kötelelem van óvoda és bölcsőde üzemeltetésére. Hangsúlyozza, 20 évig üzemeltetés. Emlékezteti Képviselő-társát, a FIDESZ-KDNP többsége volt az, akik megszavazták és elhozták azt az időszakot, amikor már Királyerdőben nem lehet többlakásos társasházakat építeni. Hangsúlyozza, itt sem lehet majd többlakásos társasházakat építeni, mert a pályázat nyertese az ingatlannal kapcsolatban arra fog majd kötelezettséget vállalni, hogy 20 éven keresztül az előzőekben ismertetettek szerint működteti. Megjegyzi, nem tudja, hogy egy húsz éves várakozás kinek mennyire éri meg.

Pákozdi József képviselő felvetésére kijelenti, az általa elmondottaknak az ég-világon semmi köze nincs az előterjesztéshez. Képviselő-társ kizárólag az Akácfa utcai ingatlannal foglalkozik, annak jelenlegi bérletével, a Montessori Óvodával. Leszögezi, ez az előterjesztés az épület értékesítésére tesz javaslatot. Hangsúlyozza, tehát az ingatlan értékesítésére tesz javaslatot és nem a bérlő személyére.

Megjegyzi továbbá, hogy az előző ülésen - a jegyzőkönyv is tanúskodik róla - ő felkérte Pákozdi Józsefet, mint a pénzügyi bizottság elnökét, hogy legyen szíves a Montessori alapítvánnyal fennálló szerződést, mindenféle típusú számlát (felújításról, mindenről) vizsgáljon ki a pénzügyi bizottság, de a frakciója tájékoztatása szerint nem volt ilyen típusú ülés. Arra kéri Képviselő-társát, hogy ha vannak ilyen aggályai, akkor a legnagyobb tisztelettel arra kéri, ne csak szóban háborúzzon ebben az ügyben, hanem ezt a tettek mezejére lépve is tegye meg.

Tisztázza, teljesen mindegy, hogy a pályázatnak ki lesz a nyertese. Kijelenti, részéről ez mindegy, ő annak örülne, ha az nyerne, aki kétszázmilliót ad érte, darabonként, de ha

nem így lesz, teljesen mindegy, hogy ki nyeri, a felelősség és a számonkérés lehetősége meg van.

Németh Szilárd szót ad az ügyrendi hozzászólásra jelentkező Borka-Szász Tamásnak.

Borka-Szász Tamás közli, ő csak az ellen kíván tiltakozni, amit az Alpolgármester mondott. Kijelenti, ő olyan mondatokat nem mondott, hogy haveroknak kijátsszák és eladják a barátoknak. Alpolgármester úr azt mondta, hogy ezt feltételezi, de ő illet nem mondott, ezeket a mondatokat az Alpolgármester mondta. Kijelenti, ő ezt a jegyzőkönyv kedvéért szeretne volna rögzíteni.

Pákozdi József az elhangzottakra reagálva közli, Furák úr a megmondhatója, hogy még a mai napig nem tudott válaszolni mindenre, tehát amíg nem kapja meg a konkrét információkat, addig nem hívja össze a Bizottságot.

Hangsúlyozza, ő nem a Tejút utcai ingatlan ellen van, amivel nincsen probléma, hanem az Akácfa utcai Óvoda szerződésével kapcsolatosan vannak aggályai. Véleménye szerint ezeket kellene előbb tisztázni.

Leszögezi, nem az eladás ellen van, de az 50 millió Ft meglátása szerint nagyon értékaránytalan, mert ha megnézik az értébecslést, akkor látható, hogy az lényegesen magasabb árat adott meg az ingatlan árra is és a telekárra is. Megállapítja, viszont nagyon magas a korrekciós tényező (50 %), ami lehúzza az egészet. Kijelenti, ezek nem felelnek meg a valóságnak.

Németh Szilárd jelzi, ő 45 millió 800 ezer Ft + ÁFA ingatlan értéket lát. Megjegyzi, ezt a nagyobb összegre reagálva kívánta elmondani.

Kéri Pákozdi József elnök urat, hogy a bérleti szerződéssel kapcsolatosan folytassa le a vizsgálatot, hívja össze a Bizottságot, még július közepéig, amíg az emberek el nem mennek szabadságra. Intézményvezető úrtól pedig azt kéri, hogy ebben a kérdésben bocsásson az Elnök úr rendelkezésére minden adatot, a lehető legsürgősebben.

Kijelenti, az ingatlan értékesítése és az ingatlan jelenlegi bérlete között nincs összefüggés, tehát nincs ok-okozati és jogi összefüggés. Közli, amennyiben az ingatlan bérlője - vagy bárki az Önkormányzatnál - a bérleti díjjal, illetve a bérlettel kapcsolatban vétett, akkor azt ki fogja vizsgáltatni és amennyiben ez igazolható, akkor megteszi a szükséges munkajogi, illetve büntetőjogi lépéseket.

Borbély Lénárd megjegyzi, az elmondottak során egy dolog mégiscsak megütötte a fülét a helyrajzi számok kapcsán, ezért ezt mindenképpen szeretné orvosolni. Van olyan terület, ami – nem a mostani bérlő hibájából – hozzá van csatolva az ingatlanhoz. A körülményeket nem ismeri pontosan, de talán itt is lekerítési probléma van. Vélhetően közterületet is lekerítették, ezért az előterjesztését kiegészíti egy 3. határozati javaslattal, amiben megfogalmazza, hogy a pályázat kiírása kizárólag azután történhet meg, hogy a telekhatárokat és a bejegyzéseket tisztázták, rendbe tették. Határidő, azonnal.

Németh Szilárd jelzi, akkor viszont az első határozati javaslatban a végrehajtás határideje nem lehet 2012. július 31., mert nem tudja elképzelni, hogy ez addigra végrehajtható.

Borbély Lénárd javasolja, hogy a végrehajtás határidejét módosítsák 2012. december 31-re. A jegyzőkönyv kedvéért pontosítja – és kéri a Jegyzőt, ha helytelenül mondja, akkor szóljon -, akkor viszont a pályázati felhívás dátumait is ehhez kell igazítani.

Németh Szilárd jelzi, az Akácfa utcai ingatlannal kapcsolatban, de a másik az mehet. Megállapítja, akkor van egy harmadik határozati javaslat is, ami az első határozati javaslathoz kapcsolódik és ennek lényege a telekhatár megállapítás, illetve a

földhivatali bejegyzés. Közli, ezt követően lehet kiírni a pályázatot az Akácfa utcai ingatlan vételére, a határozat végrehajtási határideje pedig december 31-re módosul. Felelősként javasolja megnevezni Werner Pétert. Tisztázza, a 2. számú határozati javaslat, valamint az ahhoz kapcsolódó ingatlan értékesítés változatlan. Megállapítja, hogy a határozati javaslatokról nem szavazhatnak egyben, ezért ezekről egyenként rendel el szavazást.

380/2012. (VI.28.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete – Németh Szilárd módosító javaslata figyelembe vételével - úgy dönt, hogy a 200878 hrsz.-ú - XXI. ker. Akácfa u. 20. szám alatti - ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2012. december 31.

Felelős: Werner Péter vezérigazgató

13 igen
3 nem
3 tartózkodás

elfogadva

381/2012. (VI.28.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 210671/36 hrsz.-ú - XXI. kerület Tejút utca - ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2012. július 31.

Felelős: Werner Péter vezérigazgató

13 igen
3 nem
3 tartózkodás

elfogadva

382/2012. (VI.28.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete - Borbély Lénárd javaslatára - úgy dönt, hogy a 380/2012. (VI.28.) Kt. számú határozatban foglalt 200878 hrsz.-ú - Akácfa u. 20. - ingatlan eladása ügyében a pályázat kiírására kizárólag azt követően kerülhet sor, hogy a telekhatárokat és a bejegyzéseket tisztázták, rendbe tették.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2012. december 31.

Felelős: Werner Péter vezérigazgató

14 igen
3 nem
2 tartózkodás

elfogadva

Németh Szilárd arra kéri a Jegyző urat, hogy ezt a témát tartsa erős kontroll alatt, majd a napirendet lezárja.

Megjegyzésem. Igazságügyi értékbecslést csak hiteles tulajdoni lap alapján lehet végezni.

A tulajdonlapon nincs feltüntetve az elővásárlási joga a jelenlegi bérlőnek. A használati szerződést más időpontban kötötték meg, mint a Kt elfogadott 2007-ben. Még használatbanadás előtt előírták a felújítást, karbantartást, de ezt a mellékletet nem tudják bemutatni, hogy milyen munkálatokra szól, és a teljesítési igazolásokat se. A szerződésben vállalt kötelezettségeit a bérlő nem teljesítette.

A Használati szerződés nem tartalmazza a 2007. 03. Kt ülés által **elfogadott kedvező** módosításokat. Nincs tisztázva, hogy milyen alapon használta idáig ezt a területet, mert ha ez a bérbeadás időpontjába kiderült volna a jelenlegi bérlő nem kapott volna használati engedélyt, mert nem volt meg az előírt m²/fő. A 2012. 05. 03-i Képviselőtestületi ülésen arról döntött a testület, hogy igazságügyi értékbecslést végeztet a Vagyonkezelő az érintett ingatlanról. A csatolt értékbecslést elküldtem szakmai véleményezésre a Magyar ingatlanközvetítők és értékbecslők szervezetéhez, és megállapították, hogy nagy az értékaránytalanság, az értékbecslés valótlan számadatokat tartalmaz.

215 előterjesztés 382/2012 (VI. 28) határozatában arról döntött a testület, hogy amíg nincs tisztázva a telekhatár és a bejegyzések, addig nem írják ki a pályázatot. Ennek ellenére kiírták. **Kormányhivatal?**

A Fidesz vezette önkormányzat, nem tesz mást, mint az előző vezetés, hibáit takargatni akarja, és áron alul eladni az ingatlant.

Mégis csak felháborító, hogy ettől az ingatlantól 500mre 63 millióért adnak el 580 m² területet, ez az értékbecslésben olvasható, ezt az ingatlant, ami 2500m² terület és 400m² épület van rajta, ezt, pedig 50mill+áfaért pocskolják el. A bizottsági vizsgálatot még nem lehet lefolytatni, mert nem kaptam meg Furák János OSZI igazgató, összegző levelét.

A feljelentést minél hamarabb meg kell tenni, és a törvénytelen eladást a kormányhivatalnál megtámadni.



JAVASLAT

**A Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok
eladásáról**

Készítette: Werner Péter

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Előterjesztő: Borbély Lénárd

alpolgármester

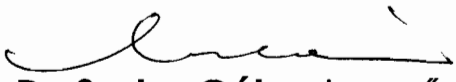
Az előterjesztés egyeztetve:

Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

A Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor jegyző

Az előterjesztés leadva: 2012. június 26.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

20. évi215.....sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma:.....2012. 06.26......

Képviselő-testületi ülés időpontja:

2012. június 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat). az alábbiakban felsorolt ingatlanok tulajdonosa

200878 hrsz. XXI. Akácfa utca 20.

210671/36 hrsz. XXI. Kerület Tejút utca

A Montessori Óvoda eladásával az önkormányzat plusz bevételre tehetne szert, és mivel az ingatlan funkciója, besorolása adott, ott a jövőben is óvoda működhetne. Ezt a pályázat is feltételül szabja.

A Tejút utcai ingatlan 2010-ben történt megvásárlása óta is üresen áll, és az Önkormányzatnak jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan források, amelyekből a terület fejleszthető lenne.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntésével engedélyezze, hogy a fentiekben megnevezett ingatlanok értékesítésre kerüljenek.

Budapest, 2012. június 26.


Borbély Lénárd
alpolgármester

- Melléklet:
- Pályázati felhívások
- Pályázati lap
- Pályázati kiírások
- Akácfa utca 20. és a Tejút 210671/36 hrsz. ingatlanok értébecslése

1. Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 200878 hrsz. XXI. Akácfa utca 20. ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t.

Határidő: Elfogadásra: azonnal

végrehajtásra: 2012. július 31.

Felelős: Werner Péter vezérigazgató

2. Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 210671/36 hrsz. XXI. Kerület Tejút utca ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t.

Határidő: Elfogadásra: azonnal

végrehajtásra: 2012. július 31.

Felelős: Werner Péter vezérigazgató

A határozatok elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, az 1. számú mellékletben szereplő ingatlanokat elidegenítés céljából.

A pályázati dokumentáció átvehető: a CSEVAK Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2012. július 2. napjától, illetve a www.csevak.hu internetes oldalról letölthető.

Az ingatlanok megtekinthetők: előzetes időpont egyeztetés alapján.

A pályázat benyújtásának határideje: 2012. július 13. /péntek/ 16 óra

A pályázat benyújtásának helye: CSEVAK Zrt. ügyfélszolgálat.

Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye: 2012. július 30. /hétfő/ 15 óra CSEVAK Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

PÁLYÁZATI LAP

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által eladásra kínált ingatlanok közül, az alábbiakban megjelölt helyiségre ajánlatot teszek a pályázati feltételek tudomásulvételével.

A pályázandó ingatlan címe, helyrajzi száma:

Pályázó adatai (Kérjük NYOMTATOTT BETŰVEL kitölteni!)

Név; cégneve:

Asszonyonál leánykori név is:..... Anyja
neve:.....

Cég esetén képviselő neve:..... Születési hely és
idő:.....

Cégjegyzékszám:..... Szem. ig.
száma:.....

Állandó bejelentett lakhelye, ill. telephelye:
.....

Telefonszáma:.....
.....

Vételi ár ajánlat:..... + ÁFA

Gazdasági társaság esetén a „Pályázati lap”-hoz mellékelni, kell a bejegyzésről szóló jogerős cégbírósi végzést, vagy a Társasági Szerződés 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolatát (mely tartalmazza a cégjegyzékszámot), illetve egy aláírási címpéldányt.

A pályázó külön megjegyzése:
.....

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Melléklet: a versenytárgyalási biztosíték befizetését igazoló fénymásolat

Budapest, 2012.

.....
pályázó

.....
pályázó

3. sz. melléklet

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 37/2007 (XI.27) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában ingatlanok értékesítésére pályázatot ír ki:

Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

A pályázható ingatlan:

Budapest, 200878 Hrsz. természetben a **1211 Budapest, Akácfa u 20.** alatt található **Kivett bölcsőde** megjelölésű ingatlan.

Ajánlatkérő azzal a kitéttel kívánja értékesíteni az ingatlant, hogy pályázó vállalja, hogy épület hasznosítását 20 éven át nem kívánja módosítani, abban kizárólag óvoda és bölcsőde működhet, amelyben az ellátott gyermekek minimum 50% -a XXI. kerületi lakos. 50%-os kerületi befogadottsági szint alatt az üzemeltető köteles befogadni a csepeli lakcímmel rendelkező gyermekeket.

A pályázónak legalább 5 éves igazolt szakmai múlttal kell rendelkezni az óvodai, bölcsődei szolgáltatások terén.

Az ingatlan értékesítésének további feltétele, hogy Ajánlatkérő az Ingatlanon 5 évre visszavásárlási jogot szerez, melyet abban esetben érvényesít amennyiben a nyertes pályázó az ingatlan hasznosítása tekintetében vállalt kötelezettségét megszegi. Ajánlatkérő az ingatlan a tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg az ingatlanon elővásárlási jogot alapít, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A pályázók tudomásul veszik, hogy 2017-ig az ingatlanra bérleti szerződés van érvényben.

A pályázatban meghatározott limitár 50.000.000,-Ft+ Áfa

A nyertes pályázó az eredményhirdetést követő 45 azaz negyvenöt napon belül köteles az adásvételi szerződést aláírni, és legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig a vételi ár legkevesebb 20%-t az eladó által megadott számlaszámra elutalni. Az

ajánlati biztosíték a pályázó nyilatkozata alapján a fenti összegbe beszámításra kerülhet. Az ingatlan vételárából fennmaradó részt legkésőbb 2012. december 31.-ig köteles megfizetni.

A pályázat résztvevői:

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

Ajánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, **az ingatlan forgalmi értékének – 50.000.000,-Ft +ÁFA- minimum 5 %-a.** Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár. A győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. A **ajánlati biztosíték** összegét a Csevak Zrt. pénztárában /hétfőn 7⁰⁰ – 13⁰⁰ , szerdán 13⁰⁰ – 17⁰⁰ , pénteken 7⁰⁰ – 11⁰⁰ között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csevak Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban **„200878 Hrsz számú ingatlan ajánlati biztosíték”** megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

A pályázat benyújtási határideje: 2012. július 13. /péntek/ 16 óra, Csevak Zrt. ügyfélszolgálat.

A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2012. július 30. /hétfő/ 15 óra Csevak Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy az meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a CSEVAK Zrt. Ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2012. május 2.-tól, illetve a www.csevak.hu internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

A borítékra rá kell írni: „Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csevak Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csevak Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csevak Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.

Versenytárgyalás:

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

Versenytárgyalás időpontja és helye: 2012. július 30. /hétfő/ 15 óra Csevak Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, melyet az összes pályázónak alá kell írni.

Ajánlatok értékelése:

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Pályázó Csepelhez kötöttsége.

A Óvoda tervezett működtetésére vonatkozó üzleti terv tartalma szerint.

Ajánlatkérő előnyben részesíti a kerületi székhelyű és telephelyű pályázókat.

Eljárás befejezése, eredményhirdetés:

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes pályázó az eredményhirdetés számított 15 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A győztes pályázó a szerződéskötést követő 45 napon belül köteles a teljes vételárat megfizetni. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével köt szerződést.

A versenytárgyalás vesztese az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti a biztosítékot.

Egyéb szabályok:

Ajánlatkérő nem térít meg semmilyen olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása illetve szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázat nyertese az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni. Ha a pályázat nyertese a szerződést nem köti meg az előírt határidőben, akkor a befizetett ajánlati biztosíték összegét elveszti. Ebben az esetben a versenytárgyaláson részt vett következő legmagasabb ajánlatot tevő részére kell az ingatlant eladni.

A vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei a Vevőt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csevak Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2012.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd
alpolgármester

4. sz. melléklet

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 37/2007 (XI.27) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában ingatlanok értékesítésére pályázatot ír ki:

Választott pályázati eljárás :
Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

A pályázható ingatlan:

Budapest, 210671/36.Hrsz. természetben a **1211 Budapest, Tejút utca** alatt található **Kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan.

A pályázat résztvevői:

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

Ajánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, **az nyilvántartási értékének 113.125.000 ,-Ft+ Áfa - minimum 5 %-a**. Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár. A győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. A **ajánlati biztosíték** összegét a Csevak Zrt. pénztárában /hétfőn 7⁰⁰ – 13⁰⁰ , szerdán 13⁰⁰ – 17⁰⁰ , pénteken 7⁰⁰ – 11⁰⁰ között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csevak Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban **„210671/36. Hrsz számú ingatlan ajánlati biztosíték”** megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekkszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

A pályázat benyújtási határideje: 2012. július 13. /péntek/ 16 óra, Csevak Zrt. ügyfélszolgálat.

A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2012. július 31. /kedd/ 15 óra Csevak Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a CSEVAK Zrt. Ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2012. május 2.-tól, illetve a www.csevak.hu internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy az meghaladja.

A borítékra rá kell írni: „Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csevak Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csevak Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csevak Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.

Versenytárgyalás:

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

Versenyárgyalás időpontja és helye: július 31. /kedd/ 15 óra Csevak Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) árgyalója

A Versenyárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a árgyaláson be kell mutatnia.

A versenyárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön árgyal. A versenyárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenyárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenyárgyalásról jegyzőkönyv készül , melyet az összes pályázónak alá kell írni.

Ajánlatok értékelése:

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Pályázó Csepelhez kötöttsége.

Terület hasznosítására vonatkozó terv tartalma szerint.

Ajánlatkérő előnyben részesíti a kerületi székhelyű és telephelyű pályázókat.

Eljárás befejezése, eredményhirdetés:

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes pályázó az eredményhirdetés számított 15 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A győztes pályázó a szerződéskötést követő 45 napon belül köteles a teljes vételárat megfizetni. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével köt szerződést.

A versenyárgyalás vesztese az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenyárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti a biztosítékot.

Egyéb szabályok:

Ajánlatkérő nem térít meg semmilyen olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása illetve szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázat nyertese az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni. Ha a pályázat nyertese a szerződést nem köti meg az előírt határidőben, akkor a befizetett ajánlati biztosíték összegét elveszti. Ebben az esetben a versenytárgyaláson részt vett következő legmagasabb ajánlatot tevő részére kell az ingatlant eladni.

A vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei a Vevőt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csevak Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2012.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd
alpolgármester