



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 30/2018. (II.15.) számú határozatával egyetértett azzal, hogy az Újpest Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló, budapesti IV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 76561/184 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1048 Budapest, IV. kerület Lakkozó utca 1-5. szám alatt található, 2 ha 3047 m² alapterületű kivett oktatási intézmény megjelölésű belterületi felépítményes ingatlan hatályos építési szabályok figyelembe vételével, területarányosan meghatározott tulajdoni hányada értékesítésére nyilvános pályázat kerüljön kiírásra.

Az ingatlan egy részében önkormányzati fenntartású óvoda és bölcsőde, míg másik - korábban a Szőnyi István Általános Iskola, majd a Tehetséges „Más Fogyatékosokért” Oktatási Alapítvány iskolája által használt - részében waldorf rendszerű köznevelési intézmény működik.

A pályázattal érintett ingatlanrész (iskolaépület és iskolaudvar) vonatkozásában Önkormányzatunk, mint bérbeadó, valamint a Weöres Sándor Oktatási Kulturális és Szabadidős Egyesület és a Pávaszem Egyesület bérlők 2013. február 1. napján kötöttek 15 éves határozott időtartamú bérleti szerződést. A bérleti jogviszony 2013. december 1. napjával a Weöres Sándor Oktatási Kulturális és Szabadidős Egyesület vonatkozásában megszűnt. A bérleti szerződés 2015. május 29-én létrejött módosítása alapján a bérleti jogviszonyba (a Pávaszem Egyesület névváltoztatása folytán) az Újpesti Regionális Waldorf Egyesület mellé az Emil Molt Alapítvány bérlőtársként belépett. Az Ingatlanban jelenleg a bérlőtársak fenntartásában lévő Göllner Mária Regionális Waldorf Gimnázium működik, illetve korábban ott működött a Csillagberek Waldorf Általános Iskola is, amely - a Képviselő-testület korábbi döntése alapján - a közelmúltban, mint bérlő átköltözött az Árpád út 161-163. szám alatti iskolaingatlanba.

A bérlők 2016-ban kérték Önkormányzatunk tulajdonosi hozzájárulását az iskolaépület új sportcsarnokkal és a hozzátartozó kiszolgáló épületrésszel történő bővítéséhez. A beruházásra a bérlőkkel együttműködő Gold Boys Sportegyesület jogerős építési engedéllyel rendelkezik.

A Képviselő-testület az 55/2016.(III.31.) számú határozatával az alábbiak szerint döntött:

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján, a Göllner Mária Regionális Waldorf Gimnázium fenntartójának kérelmére tekintettel, az Önkormányzat tulajdonosként hozzájárul, hogy a tulajdonában álló, Budapest

IV., 76561/184 hrsz.-ú, természetben Budapest IV., Lakkozó utca 1-5. szám alatt található iskolaépület - a Göllner Mária Regionális Waldorf Gimnáziumhoz köthető Gold Boys Sportegyesület (1082 Bp. Leonardo da Vinci utca 5. II./29.; adószám: 18455883-1-06) beruházásában - új tornatermi egységgel történő bővítése megvalósuljon, egyben hozzájárul a támogatás feltételét képező jelzálogjog bejegyzéséhez.

Az ingatlan két része egymástól megfelelően elkülönítésre került. Az ingatlan jogi megosztására a jelenleg hatályos ÚKVSZ alapján nincs lehetőség, de a térségre készülő új építési szabályzat előkészítése során ennek lehetőségét is meg kívánjuk vizsgálni. Az Önkormányzat a fenntartásában működő óvodát 2015. évben teljes körűen felújította, a bölcsőde felújítására pedig a Képviselő-testület határozatai alapján több esetben pályázatot nyújtottunk be, melyekre azonban támogatást nem kaptunk. A bérlő több alkalommal kezdeményezte az általa használt, nagymértékben avult ingatlanrészt felújítását, mivel ezt saját erőből, idegen tulajdonon pályázati források hiányában nem tudja megvalósítani.

A bérlők által használt ingatlanrészre Önkormányzatunknak a közfeladatai ellátásához nincs szüksége. Az elkészített használat szerinti megosztási helyszínrajz alapján, az ingatlan iskolához tartozó része - a telekterület nagysága alapján - az egész ingatlanhoz viszonyítottan 13352/23047 tulajdoni hányadot tesz ki. A pályázat erre a tulajdoni hányadra került kiírásra.

A benyújtási határidőben egy pályázat érkezett, melyet a jelenlegi egyik bérlő, az Újpesti Regionális Waldorf Egyesület által alapított Waldorf Ingatlan Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság nyújtott be 267.000.000,- forint + ÁFA ajánlati összeggel, amely a pályázati kiírás szerinti 16.954.500,- Ft pályázati biztosítékot is megfizette.

A bíráló bizottság értékelése alapján a benyújtott pályázat megfelel a pályázati kiírásban szereplő követelményeknek és a tulajdonosi jogok gyakorlója részére javasolja azt érvényesnek és eredményesnek nyilvánítani. A pályázó által megajánlott vételár meghaladja az értékbecslés szerinti forgalmi értéket.

Értékesítés esetében az ingatlan fennmaradó része továbbra is önkormányzati tulajdon marad, ott továbbra is működhetnek az intézmények. Az értékesítendő ingatlanrész egy kisebb, közel 2000 m² nagyságú részén, a szomszédos, a Gazdasági Intézmény telephelyére is átnyúlóan, közösségi kert került kialakításra, amely további - legalább a közösségi kertre vonatkozó bérleti szerződésben meghatározott időtartamú - használatát a pályázati kiírás szerint a vevőnek a jövőben is biztosítani kell. Az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges az osztott használat szabályait és meg kell állapodni abban is, hogy a felek az ingatlant a jövőben - amennyiben azt a településrendezési szabályok lehetővé fogják tenni - jogilag is meg fogják osztani.

A pályázó nyilatkozott, hogy az ingatlant a továbbiakban is köznevelési célra kívánja hasznosítani, ott továbbra is a Göllner Mária Regionális Waldorf Gimnázium fog működni.

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának

átruházásáról hozott döntés, azaz esetünkben a pályázat elbírálása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Mivel az ingatlan jelenleg az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonába tartozik, így a döntést megelőzően az értékesítendő tulajdoni hányadot az üzleti vagyoni körbe kell átsorolni.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy nyilvánítsa a pályázatot érvényesnek és eredményesnek.

Újpest, 2018. március 28.

Dr. Molnár Szabolcs

Határozati javaslat

1, A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest, IV. ker. 76561/184 helyrajzi számú, természetben a 1048 Budapest, IV. ker. Lakkozó utca 1-5. szám alatt lévő, 2 ha 3047 m² alapterületű, kivett oktatási intézmény megjelölésű ingatlan 13352/23047 arányú tulajdoni hányadát kivonja az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonából és azt az Önkormányzat üzleti vagyona körébe sorolja át.

2, A Képviselő-testület a Budapest, IV. ker. 76561/184 helyrajzi számú, természetben a 1048 Budapest, IV. ker. Lakkozó utca 1-5. szám alatt lévő, 2 ha 3047 m² alapterületű, kivett oktatási intézmény megjelölésű, önkormányzati tulajdonú ingatlan 13352/23047 arányú tulajdoni hányada értékesítése tárgyában kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja az alábbiak szerint:

- az eljárás során egy pályázat került benyújtásra. A pályázatot a Waldorf Ingatlan Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság nyújtotta be, nettó 267.000.000,- forint megajánlott vételárral.

- a Waldorf Ingatlan Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által benyújtott pályázat érvényes.

- a pályázat nyertese:

cégnév: Waldorf Ingatlan Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 22/D B. ép. 1. em. 2.

cégjegyzékszám: Cg. 01-10-049739

adószám: 26289098-2-43

- a pályázaton elfogadott vételár: 267.000.000,- Ft, azaz kétszázhatvanhétmillió forint + 27 % ÁFA. Az ingatlan értékesítése – a fordított áfa szabályai szerint - áfa köteles, az áfa összege 72.090.000,- forint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére és jognyilatkozatok kiadására.

Felelős: polgármester

Határidő: 150 nap