

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere

Előterjesztés

A Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2012. március 26-i, és a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2012. március 26-i, és a Képviselő-testület 2012. március 28-i üléseire

Tárgy: Önkormányzati ingatlanvagyon értékleltár készítése

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 12. § (3) bekezdése és Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján **nyílt ülésen** történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

A jelenlegi elhúzódó világgazdasági válság, amelynek egyik okozója a váratlanul kibontakozó ingatlanpiaci csődhullám volt, komoly mértékben rendezte át a hazai ingatlanpiac helyzetét is. Az ingatlanok árának folyamatos csökkenéséhez vezető folyamatok azonban nem egyformán jelentek meg az ingatlanpiac különböző szegmenseiben. Jól előkészített ingatlanfejlesztési stratégia alapján várható, hogy viszonylag alacsony áron lehet vásárolni értékes ingatlanokat, és ezzel gyarapítható az Önkormányzati vagyon.

Javasoljuk, hogy tiszta helyzetet teremtsen az önkormányzat az ingatlanvagyon terén, ami azt jelenti, hogy a közös tulajdoni hányadok esetében döntést kell hozni az egyes ingatlanok esetében:

- vagy az egészért érdemes megvásárolni, hogy kizárólagos Önkormányzati tulajdon legyen, ezzel kvázi értéknövelő beruházás hajtható végre
- értékesíteni érdemes az olyan tulajdoni hányadokat, amelyek esetében nem lehet vagy egyáltalán nem érdemes megvásárolni a fennmaradó tulajdoni hányadot.
- ingatlancserékkel érdemes a rendezetlen viszonyokat és tulajdoni hányadokat átstrukturálni

A Budaörsi Városfejlesztő Kft. az Önkormányzattal 2011 novemberében kötött Megbízási Keretszerződésben feladatul kapta az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos koncepció, ingatlanfejlesztési javaslatok kidolgozását. Ehhez elengedhetetlenül szükséges a meglévő ingatlanvagyon felmérése és az ingatlan értékleltár elkészítése.

A jelenleg meglévő önkormányzati vagyonnyilvántartás három helyen található meg. Az egyik a kötelezően vezetendő vagyonszázelemzés, a másik az önkormányzat pénzügyi nyilvántartása, míg a harmadik a Földhivatali tulajdoni lapok. Sajnos sok esetben ez a hármas nyilvántartás nem egyezik meg egymással, illetve a valósággal.

Mindenképpen indokolt egy teljes körű jogi felülvizsgálat a tényleges önkormányzati vagyonlista elkészítése és a különböző nyilvántartások ilyen irányú módosítása, kijavítása.

A jogilag felülvizsgált vagyonlistát rögzíteni kell az önkormányzat térinformatikai rendszerébe, illetve a szükséges módosításokat el kell végezni.

Javaslatot kell készíteni a térinformatikai rendszer ingatlan specifikációinak bővítésére, a vagyonhasznosítási döntések meghozatalához szükséges információkra. (pl: műszaki állapot, forgalmi érték, jogi állapot...stb)

A javasolt információk rögzítési lehetőségét a térinformatikai rendszer üzemeltetőjével együttműködve biztosítani kell.

A feltételek megteremtését követően a további ütemekben fel kell tölteni az adatbázist, amelynek keretében el kell végezni az ingatlanok felmérését, állapotrögzítését, értébecslését.

A Városfejlesztő Kft. ügyvezetője által írt és az előterjesztés mellékletét képező levélben a feladatot több ütemre kívánja bontani.

A megvalósítás során javasoljuk az ütemek összevonását és az ingatlan értékleltárt 2 ütemben elkészíteni az alábbiak szerint:

I. ütem (I., II., III/A.)

Egy teljes körű **inventarizáció (értékleltár) készítése a jelenlegi ingatlanvagyon tekintetében** történjen meg az alábbiak szerint:

- az adatállományok összehasonlítása
- egy adott ingatlan tekintetében jelentkező eltérések kiszűrése
- az eltérések elemzése annak céljából, hogy megállapítható legyen, melyik tükrözi a valós helyzetet
- az elemzést követően az adatbázisok korrigálása a valós állapot tekintetében, illetve az ehhez szükséges földhivatali eljárások előkészítése

Az értékleltár adatainak naprakész és hatékony használatának alapfeltétele egy olyan speciálisan állami és önkormányzati tulajdonú ingatlanok adatbázis kezelését szolgáló szoftver. Az önkormányzat jelenlegi programjában javasoljuk az alábbi kategóriák fejlesztését, ugyanis egy adott ingatlanra vonatkozó leíró adatokra szükség van a hatékony és gyors vagyongazdálkodás szempontjából. Ezek a meglévő adatokon kívül:

- közös tulajdon esetén a többi tulajdonos adata, és tulajdoni hányadok aránya
- ingatlan művelési ága
- ingatlan műszaki állapota
- közművesítettség, komfortfokozat
- ingatlan jogi helyzete (bejegyzett jogok, terhek)
- ingatlan jelenlegi funkciója, besorolása (lakás, iroda, telephely, stb.)
- meglévő engedélyek, tervek,
- releváns fényképek
- tulajdoni lap, helyszínrajz
- üres/lakott, bútorozott, bútorozatlan
- közúti kapcsolata

- övezeti besorolása
- értékbecslés

A szoftveres bővítés elkészültét követően valamint az adatállományok összefésülése után a valós adatokkal való adatbázis létrehozása, feltöltése szükséges az Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló egyéb ingatlanok esetében. Ennek viszonylag rövid időintervallumban kell megtörténnie ahhoz, hogy az adatok ne veszítsék el naprakész jellegüket az ingatlanfejlesztési stratégia kialakításához és vagyongazdálkodás megkezdéséhez.

Ezt követően javasoljuk, hogy folyamatosan, de legalább fél éves ciklusonként ennek az adatbázisnak a felülvizsgálata történjen meg.

Ezen ütemen belül történne meg az üres ingatlanok és a nem lakás célú ingatlanok adatfeltöltése.

II. ütem (III/B., III/C., III/D.)

Az adatbázis feltöltése a többi önkormányzati ingatlan vagyon elemre vonatkozóan, azaz:

- lakás célú helyiségek adatfeltöltése
- intézmények, egyéb ingatlanok adatfeltöltése
- közterületek adatfeltöltése

A Budaörsi Városfejlesztő Kft. ennek érdekében több olyan ügyvédi iroda részére juttatott el ajánlattételi felhívást az I. ütemre vonatkozóan az ingatlan vagyon felmérése tárgyában, amely komoly tapasztalatokkal és referenciával rendelkezik a tevékenység vonatkozásában. A beérkezett ajánlatok közül Dr. Sándor Zsolt ügyvédi iroda által adott ajánlat bizonyult összességében a legkedvezőbbnek.

Határozati javaslat a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság és a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

A bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

A Képviselő-testület bízta meg a Budaörsi Városfejlesztő Kft.-t az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékleltár előterjesztés szerinti I. ütemének elkészítésével 7,5 millió Ft+ÁFA értékben.

A forrást a 6/2012. (III.5.) sz. költségvetési rendelet 4 sz. mellékletének III.26. sorából biztosítsa. A Képviselő-testület hatalmazza fel a Polgármestert a szerződés aláírására.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített** többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbiak szerint dönt:

A Képviselő-testület megbízza a Budaörsi Városfejlesztő Kft.-t az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékleltár előterjesztés szerinti I. ütemének elkészítésével 7,5 millió Ft+ÁFA értékben.

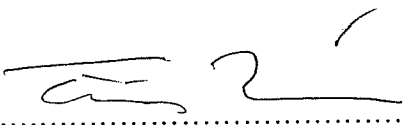
A forrást a 6/2012. (III.5.) sz. költségvetési rendelet 4 sz. mellékletének III.26. sorából biztosítja. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a költségvetési rendelet módosítását a Képviselő-testület soron következő ülésére terjessze be.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített** többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

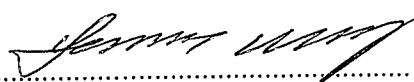
Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Városfejlesztő Kft., Műszaki Ügyosztály, Vagyongazdálkodási csoport, Informatikai Iroda

Budaörs, 2012-03-22.


Wittinghoff Tamás
Polgármester

Előterjesztést készítette: Műszaki ügyosztály


Műszaki Ügyosztály, Lőrincz Mihály ügyosztályvezető:



Látta:

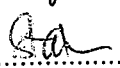
Pénzügyi iroda, Barta Gáborné

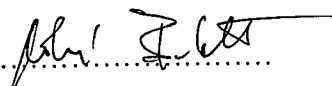
Polgármesteri Kabinet, Vágó Csaba, kabinetvezető:


Barta Gáborné

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Bocsi István jegyző:


Vágó Csaba





Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
telephely: 2040 Budaörs, Ifjúság utca 20. fszt. 2.
email: szoke.balazs@budaorsivarosfejleszto.hu

Tel: 23/951382

Tárgy: ajánlattéti felhívás

Tisztelt Ügyvéd Úr!

Budaörs Város Önkormányzata a Budaörsi Városfejlesztő Kft. -t bízta meg azzal, hogy készíttessen egy teljes körű inventarizációt (értékleltár) a jelenlegi önkormányzati ingatlanvagyon tekintetében. Budaörs Város Önkormányzatának ingatlanvagyonát tartalmazza a helyi vagyonszázelemzés, és az Önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) rendelet alapján készített leltár valamint a Földhivatali ingatlan-nyilvántartás.

2012. januárjában már kértünk árajánlatot Öntől ebben az ügyben, ám azóta a műszaki tartalom jelentősen megváltozott, így újabb ajánlattéti felhívásra kerül sor az alábbiak szerint.

Az alábbi feladatok elvégzésére várjuk ajánlatukat:

I. ütem:

- az adatállományok összehasonlítása
- egy adott ingatlan tekintetében jelentkező eltérések kiszűrése
- az eltérések elemzése annak céljából, hogy megállapítható legyen, melyik tükrözi a valós helyzetet
- az elemzést követően az adatbázisok korrigálása a valós állapot tekintetében, illetve az ehhez szükséges földhivatali eljárások felderítése

II. ütem

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok adatbázis kezelését szolgáló szoftver fejlesztésében való közreműködés annak érdekében, hogy az adatbázis az alábbi kategóriákat tartalmazza leíró adatként az egyes ingatlanok tekintetében:

- közös tulajdon esetén a többi tulajdonos adata, és tulajdoni hányadok aránya
- ingatlan művelési ága
- ingatlan műszaki állapota
- közművesítettség, komfortfokozat
- ingatlan jogi helyzete (bejegyzett jogok, terhek)
- ingatlan jelenlegi funkciója, besorolása (lakás, iroda, telephely, stb.)
- meglévő engedélyek, tervek,
- releváns fényképek
- tulajdoni lap, helyszínrajz
- üres/lakott, bútorozott, bútorozatlan
- közúti kapcsolata
- övezeti besorolása
- értékbecslés

III. ütem

A szoftveres bővítés elkészültét követően valamint az adatállományok összefésülése után a valós adatokkal való adatbázis létrehozása, feltöltése szükséges az önkormányzati üres ingatlanok és nem lakás célú helyiségek esetében.

Ennek tárgyában várom ajánlatukat az egyes ütemek tekintetében a vállalt határidőket megjelölve.

Az ajánlattételi határidő 2012. március 22. 14:00 óra. Ajánlatukat email útján kérjük eljuttatni aláírt és lepecsételt formában pdf dokumentumként mellékelve.

Budaörs, 2012. március 21.

Tisztelettel:



Szőke Balázs s.k.

ügyvezető

Dr. Tiba Zsolt Ügyvédi Iroda

Budaörsi Városfejlesztő Kft.

Szőke Balázs ügyvezető igazgató úr részére

Tisztelt Cím!

Budaörs Város Önkormányzat ingatlanvagyonának értékleltárára vonatkozó módosult ajánlattételi felhívásunkat köszönöm, arra a következő ajánlatot teszem:

Ár ajánlat összesen: 12.000.000.-Ft+ÁFA, (ár)ajánlatomat nem kívánom megbontani.

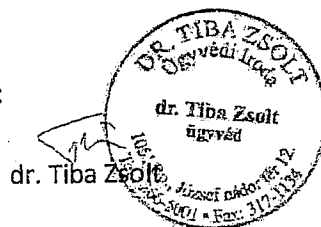
Ütemezés:

- I. szakasz 6 hónap
- II. szakasz: folyamatos
- III. szakasz: 5 hónap

Amennyiben megtisztelő megbízásukat elnyerem, úgy haladéktalanul elkezdhetem a munkavégzést.

Budapest, 2012. március 22.

Tisztelettel:



dr. Tiba Zsolt



DR. SÁNDOR
ÜGYVÉDI IRODA | LAW OFFICE

H-1113 Budapest, Bartók Béla út 60. I. em. 4.
Tel.: +36 1 20 92 296, Fax: +36 1 20 90 063
E-mail: iroda@sandorlegal.hu
www.sandorlegal.hu

Partnerirodák:

BLTS RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE BBR.
Regensburg, Deutschland

STUDIO LEGALE AVV. BARRA NUNZIA
Udine, Italia

VALENTOVÁ & FIFKOVÁ ADVOKÁTI
Praha, České Republiky

KING & WOOD PRC LAWYERS
China

Budaörsi Városfejlesztő Kft.

2040 Budaörs
Szabadság út 133.

Szóke Balázs úr
ügyvezető

Tárgy: Ajánlattétel

Tisztelt Ügyvezető Úr!

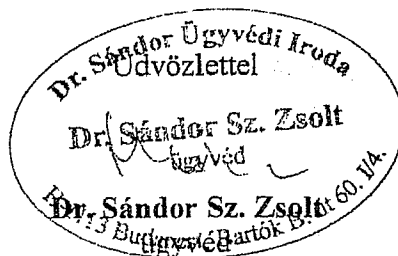
A 2012. év március hó 21. napján kézhez vett és a mai napon kiegészített ajánlattételi felkérését köszönettel kézhez vettük.

A Dr. Sándor Ügyvédi Iroda részéről az ajánlattételi felhívás műszaki tartalmát szakmailag korrektnek, egymásra logikusan épülő feladatoknak ítéljük, amelyek ellátásában – 2012. év február hó 1. napján keltezett ajánlatunknak is megfelelően – készséggel közreműködünk.

A legutóbb kézhez vett ajánlattételi felhívás, illetve az ott megjelölt feladatok tekintetében a korábban megjelölt 7.500.000 Ft + Áfa összegű ügyvédi munkadíjra tett ajánlatunkat fenntartjuk.

A feladatok ütemezését illetően a II. ütem munkavégzését szükség szerinti, illetve folyamatos feladatellátásnak tekintjük, míg az I. ütem feladatai ellátásának időigényét 90 napban, a III. ütem feladatai ellátásának időigényét pedig 45 napban jelöljük meg.

Budapest, 2012. év március hó 22. napján



33

H-1137 BUDAPEST, RADNÓTI MIKLÓS U. 40. II. 09.

TELEFON: 787-0316, 787-0319

FAX: 700-2778

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

elektronikus levél útján
dr.remete.sandor@budaorsivarosfejleszto.hu

Tárgy: ajánlat

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Alulírott Kölcsényi és Némethi Ügyvédi Iroda (székhely: 1137 Budapest, Radnóti M. u. 40. II/9.) köszönettel véve felkérésüket a **Budaörs Város Önkormányzata ingatlan értékleltárának elkészítése** vonatkozásában, a feladat elvégzésére az alábbi árajánlatot adjuk.

Irodánk a megjelölt feladatok ellátását 10.800.000,- Ft + ÁFA összegű megbízási díjért vállalja.

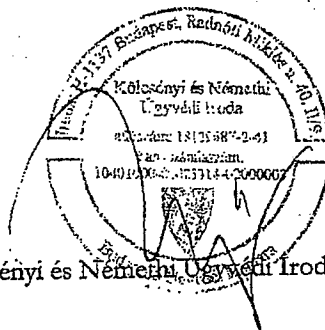
Az egyes feladatok ütemeit az alábbiak szerint tervezzük:

- | | | |
|------|-------|---------------|
| I. | ütem: | 5, 5 hónap |
| II. | ütem: | folgyamatában |
| III. | ütem: | 4,5 hónap |

Irodánk képviseletében dr. Kölcsényi Zsolt Soma irodavezető ügyvéd és dr. Némethi Péter ügyvéd jár el.

Budapest, 2012. március hó 22. napja

Tisztelettel:





Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

telephely: 2040 Budaörs, Ifjúság utca 20. fszt. 2.

email: szoke.balazs@budaorsivarosfejleszto.hu

Tel: 23/951382

Budaörs Város Önkormányzata

Műszaki Ügyosztályra érkezett

Wittinghoff Tamás

Polgármester Úr részére

2012 M Á R C 2 3.

Aláírás

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Tárgy: ingatlan értékleltár

Tisztelt Polgármester Úr!

A jelenlegi elhúzódó világgazdasági válság, amelynek egyik okozója a váratlanul kibontakozó ingatlan piaci csődhullám volt, komoly mértékben rendezte át a hazai ingatlan piac helyzetét is. Az ingatlanok árának folyamatos csökkenéséhez vezető folyamatok azonban nem egyformán jelentek meg az ingatlan piac különböző szegmenseiben. Jól előkészített ingatlanfejlesztési stratégia alapján várható, hogy viszonylag alacsony áron lehet vásárolni értékes ingatlanokat, és ezzel gyarapítható az Önkormányzati vagyon.

Javasoljuk, hogy tiszta helyzetet teremtsen az önkormányzat az ingatlanvagyon terén, ami azt jelenti, hogy a közös tulajdoni hányadok esetében döntést kell hozni az egyes ingatlanok esetében:

- vagy az egészet érdemes megvásárolni, hogy kizárólagos Önkormányzati tulajdon legyen, ezzel kvázi értéknövelő beruházás hajtható végre
- értékesíteni érdemes az olyan tulajdoni hányadokat, amelyek esetében nem lehet vagy egyáltalán nem érdemes megvásárolni a fennmaradó tulajdoni hányadot.

- ingatlancserékkel érdemes a rendezetlen viszonyokat és tulajdoni hányadokat átstrukturálni

I. ütem

Budaörs Város Önkormányzatának ingatlanvagyonát tartalmazza a helyi vagyonszázter, és az Önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) rendelet alapján készített leltár valamint a Földhivatali ingatlan-nyilvántartás. Ezek az adat állományok azonban egymással nem koherensek, és nincsenek szinkronban sem. Erre tekintettel nem lehet egy adott ingatlan esetében pontos piaci értéket, műszaki állapotot, jogi állapotot mondani, hiszen nem lehet azt tudni, hogy a három nyilvántartás közül melyik tartalmazza a valós tényeket. A Földhivatali ingatlan-nyilvántartás közhitelesnek minősül ugyan, de amennyiben nem történik meg az ingatlanok esetében a változásbejegyzés, úgy nem tükröz pontos képet.

A fentiekre tekintettel a városfejlesztő Kft. javasolja, hogy egy teljes körű **inventarizáció (értékleltár) kell végezni a jelenlegi ingatlanvagyon tekintetében** meg az alábbiak szerint:

- az adatállományok összehasonlítása
- egy adott ingatlan tekintetében jelentkező eltérések kiszűrése
- az eltérések elemzése annak céljából, hogy megállapítható legyen, melyik tükrözi a valós helyzetet
- az elemzést követően az adatbázisok korrigálása a valós állapot tekintetében, illetve az ehhez szükséges földhivatali eljárások felderítése.

II. ütem

Az értékleltár adatainak naprakész és hatékony használatának alapfeltétele egy olyan speciálisan állami és önkormányzati tulajdonú ingatlanok adatbázis kezelését szolgáló szoftver. Az önkormányzat jelenlegi programjában javasoljuk az alábbi kategóriák fejlesztését, ugyanis egy adott ingatlanra vonatkozó leíró adatokra szükség van a hatékony és gyors vagyongazdálkodás szempontjából. Ezek a meglévő adatokon kívül:

- közös tulajdon esetén a többi tulajdonos adata, és tulajdoni hányadok aránya
- ingatlan művelési ága
- ingatlan műszaki állapota
- közművesítettség, komfortfokozat
- ingatlan jogi helyzete (bejegyzett jogok, terhek)

- ingatlan jelenlegi funkciója, besorolása (lakás, iroda, telephely, stb.)
- meglévő engedélyek, tervek,
- releváns fényképek
- tulajdoni lap, helyszínrajz
- üres/lakott, bútorozott, bútorozatlan
- közúti kapcsolata
- övezeti besorolása
- értékbecslés

III. ütem

A szoftveres bővítés elkészültét követően valamint az adatállományok összefésülése után a valós adatokkal való adatbázis létrehozása, feltöltése szükséges az Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló egyéb ingatlanok esetében. Ennek viszonylag rövid időintervallumban kell megtörténnie ahhoz, hogy az adatok ne veszítsék el naprakész jellegüket az ingatlanfejlesztési stratégia kialakításához és vagyongazdálkodás megkezdéséhez.

Ezt követően javasoljuk, hogy folyamatosan, de legalább fél éves ciklusonként ennek az adatbázisnak a felülvizsgálata történjen meg, illetve a változások naprakész bejegyzése történjen meg az alábbi megbontásban.

III/A

- üres ingatlanok adatfeltöltése
- nem lakás célú helyiségek adatfeltöltése

III/B

- lakás célú helyiségek adatfeltöltése

III/C

- intézmények, egyéb ingatlanok adatfeltöltése

III/D

- közterületek adatfeltöltése

A Budaörsi Városfejlesztő Kft. ennek érdekében több olyan ügyvédi iroda részére juttatott el ajánlattételi felhívást az I. , II, valamint III/A ütemre vonatkozóan az ingatlan vagyon felmérése tárgyában, amely komoly tapasztalatokkal és referenciával rendelkezik a

tevékenység vonatkozásában. A beérkezett ajánlatok közül Dr. Sándor Zsolt ügyvédi iroda által adott ajánlat bizonyult összességében a legkedvezőbbnek.

A fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy az önkormányzat 2012. évi költségvetés terhére kössön megbízási szerződést a Budaörsi Városfejlesztő Kft-vel az I. , II, valamint III/A ütemre 7,5 millió Ft + áfa összegben.

Budaörs, 2012. március 23.

Tisztelettel:



Szóke Balázs

ügyvezető