|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Szikszai Zsolt alpolgármester** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ........

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2013. március 7-ei rendkívüli ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Ingatlanok hasznosítása |

**Készítette:**

dr. Csomor Sándor

ERVA Zrt. vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

dr. Gotthard Gábor

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A 3. és 4. határozatok elfogadásához egyszerű, az 1., 2. és 5. határozatok elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjenek.

**1.**

**Budapest VII. ker. Erzsébet krt. 19. sz. (33685/0/A/5 hrsz.)**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada:                 33,8 %

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada:                 100 %

A lakóépületben a tárgyi, nem lakás céljára szolgáló helyiségen kívül önkormányzati tulajdonban 1 db 63 m2 alapterületű lakás és 1 db 19 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség van.

Bérlő neve:                             TORTUGAS INVEST Kft.

Alapterület:                             1537 m2 alapterületű helyiség 1215 m2-es utcai fsz-i része

Tilalmi lista:                             nem szerepel

Bérleti jogviszony kezdete:     2012.07.01. határozatlan idejű

Jelenlegi bérleti díja:              1.400.085.-Ft/hó+áfa ; 13.828.-Ft/m2/év+áfa

Vízóra:                                   van

Helyiség után Önkormányzat által fizetett közös költség: 145,-Ft/m2/hó, 176.175,-Ft

**Budapest VII. ker. Erzsébet krt. 19. sz. (33685/0/A/5 hrsz.)**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada:                 33,8 %

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada:                 100 %

A lakóépületben a tárgyi, nem lakás céljára szolgáló helyiségen kívül önkormányzati tulajdonban 1 db 63 m2 alapterületű lakás és 1 db 19 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség van.

Bérlő neve:                             ROSSMANN Magyarország Kft.

Alapterület:                             1537 m2 alapterületű helyiség 322m2-es utcai fsz-i része

Tilalmi lista:                             nem szerepel

Bérleti jogviszony kezdete:     2001.12.01. határozatlan idejű

Jelenlegi bérleti díja:              823.810.-Ft/hó+áfa ; 30.701.-Ft/m2/év+áfa

Vízóra:                                   van

Helyiség után Önkormányzat által fizetett közös költség: 145,-Ft/m2/hó, 176.175,-Ft

A TORTUGAS INVEST Kft. vételi kérelmet nyújtott be 2012. december 21. napján kelt levelében az általa bérelt, Budapest VII. kerület, Erzsébet krt. 19. sz. alatt található, 33685/0/A/5 hrsz.-on nyilvántartott, 1537 m2 összalapterületű ingatlanra, melyből az általa bérlet helyiség alapterülete 1215 m2, a helyiség további 322 m2 alapterületű részét a ROSSMANN Magyarország Kft. bérli.

A vételi szándéknyilatkozatában rögzítette, hogy a TORTUGAS INVEST Kft-t kizárólag a teljes ingatlan megvétele érdekli, azzal, hogy ajánlata és vételi szándéka az ingatlan per- és tehermentes állapotára vonatkozik.

A TORTUGAS INVEST KFT. a vételi szándéknyilatkozatához csatolta az általa megbízott Jones Lang LaSalle Kft által a 33685/0/A/5. hrsz.-ú ingatlanra elkészített értékbecslést. A Jones Lang LaSalle Kft. által a tárgyi helyiségre megállapított forgalmi érték: 235.000.000.- Ft.

Az ERVA Zrt. a Sátori és Társa Mérnöki Iroda Kft.-t bízta meg az értékbecslés elkészítésével, a Sátori és Társa Mérnöki Iroda Kft által készített, 2012. március 20-án kelt értékbecslés és a 2013. február 14-én kelt aktualizált értékbecslés szerint **az ingatlan forgalmi értéke 252.000.000,- Ft.**

A TORTUGAS INVEST Kft. vételi szándéknyilatkozata alapján érdemes megfontolni az értékesítést. Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 2013. évi költségvetésének bevételi előirányzatában helyiségértékesítésből származó bevételként tervezetten több mint 729 millió forint került meghatározásra.

A jelenlegi stagnáló ingatlanpiaci helyzetben minden komoly vételi kérelmet indokolt megfontolni.

A jogi és ténybeli helyzetet tovább specifikálja az a körülmény, hogy az ingatlan egyetlen önálló albetét, amelyen osztott használat alakult ki az egyidejűleg két bérlő részére történő bérbeadással, amely tény az ingatlan egyben – azaz nem eszmei hányadok szerint - történő elidegenítését teszi célszerűvé.

E körben azonban felvetődik, hogy bármely nyilvános értékesítési mód esetén (nyilvános pályázat, árverés, stb), amely esetben a bérlőktől független harmadik személy részére kerülhet értékesítésre az ingatlan, úgy a bérlő(k) részére járó vételi kedvezmény(ek) elenyésznének. Alappal vélelmezhető és prognosztizálható, hogy amennyiben az önkormányzat jelen esetben ezen eljárás mellett döntene, úgy a jövőre nézve ez hátrányos megítéléssel járna, tekintve, hogy a jelenlegi önkormányzati helyiségbérlők részéről bizalomvesztés történne.

Az egész ingatlan egyidejű elidegenítése esetén nem irányadó a 18/2012.(IV.27.) 26.§.-ban meghatározott helyiségbérlők részére történő elidegenítés szabálya, hiszen adott bérlő csak az ingatlan egy részének a bérlője: az ingatlan teljes 1537 m2 alapterületből a TORTUGAS INVEST Kft. 1215 m2-re esően, a ROSSMANN Magyarország Kft. pedig csak 304 m2-re esően tekinthető bérlőnek.

Az önkormányzati tulajdonban lévő, így a nemzeti vagyon részét képező ingatlanok tulajdon jogának elidegenítésekor az alábbi jogszabályokra kell figyelemmel lenni:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.), amelynek 13. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: *„Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, amelynek 108/A.§-a visszautal az Nvt.-ben alkalmazandó versenyeztetési kötelezettségre:*„A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor.”*

Összhangban a magasabb rendű jogszabályokkal a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2012. (III.26.) önkormányzati rendeletének 7. § (1) bekezdése is a versenyeztetés szabályát tekinti elsősorban irányadónak:

*„Törvényben meghatározott forgalmi értékhatár felett az Önkormányzat tulajdonát képező vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás, ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*2012. évben ezt az értékhatárt a Magyarország 2012. évi központi költségvetésről szóló 2011. évi CLXXXVIII. törvény 68. § (1) bekezdése állapítja meg.”*

Tehát megállapítható, hogy a célzott elidegenítést a versenyeztetés keretében kell lebonyolítani. Az Önkormányzat ún. Versenyeztetési Szabályzattal nem rendelkezik. Az irányadó és analógiaként figyelembe vehető rendelkezések alapján a versenyeztetés egyik módja a zártkörű pályázat is.

E körben iránymutató példa lehet az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 34.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint:

*„A vagyon közvetlenül az alábbi módon értékesíthető:*

*a) nyilvános vagy zártkörű pályázat útján,*

*b) nyilvános árverésen [a továbbiakban az a) és b) együtt: versenyeztetés],*

*c) kivételesen versenyeztetés nélkül.”*

Jelen esetben az ingatlan egyben történő elidegenítése során- figyelemmel arra a speciális helyzetre, hogy annak egyidejűleg osztott használat mellett két bérlője van- a versenyeztetés célszerű módjának a zártkörű pályázat, azaz kizárólag csak a bérlők részére küldött ajánlattételi felhívás mutatkozik.

A zártkörű pályázat javasolt elvei az alábbiak:

-Az Önkormányzat az egész ingatlant egyidejűleg kívánja értékesíteni.

-A bérlők kizárólag az egész ingatlan vételére, azaz egyösszegű vételár ajánlatot tehetnek.

-Eredményes és érvényes pályázat esetén kizárólag csak a nyertes bérlő bérleti jogviszonya szűnik meg, azaz az általa nem használt rész vonatkozásában bérleti joggal terhelten szerzi meg a tulajdon jogot.

-Eredményes és érvényes pályázaton kialakult vételárból a nyertes bérlőtől függően az alábbi kedvezmény adható:

a) ROSSMANN Magyarország Kft. esetében a forgalmi érték alapul vételével területarányosan számolt mértékből 30 % kedvezmény illeti meg,

b) TORTUGAS INVEST Kft. esetében a forgalmi érték alapul vételével területarányosan számolt a Képviselő-testület által esetlegesen megállapított legfeljebb 20 % mértékű kedvezmény csökkentheti a vételárat.

A fenti feltétel rendszer alapján tehát a bérlők – amennyiben bármelyik bérlő érvényes vételi ajánlatot tesz - a konkrét vételi ajánlatukat az egész ingatlanra kell megtenniük, azzal, hogy tudomásul veszik, hogy az adott bérlő által nem használt területre vonatkozóan bérleti joggal terhelten szerezhető meg a tulajdonjog.

Az Nvt. alapján mindkét bérlő átlátható szervezetnek minősül.

E körben azonban figyelemmel kell lenni a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet 28.§-ában foglaltakra az alábbiak szerint:

*„A helyiség vételára a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott forgalmi érték*

*a) legalább 80 %-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonyának időtartama nem éri el a 10 évet,*

*b) 70%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 10 vagy annál több éve,*

*c) 60%-a, ha 20 vagy annál több éve megszakítás nélkül fennáll.*

*A vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell vevőnek megfizetni a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.”*

Ez pedig azt jelenti, hogy az egyben történő értékesítés esetén a ROSSMANN Magyarország Kft-t az általa bérelt terület vonatkozásában, azaz terület szerint arányosítva az Önkormányzat által elfogadott forgalmi érték 30 %-ának megfelelő kedvezmény illeti meg.

A TORTUGAS INVEST Kft. vonatkozásában a 28.§.(1) bek. a) pontja az irányadó, azaz a Képviselő-testület a megállapított forgalmi értéknek a TORTUGAS INVEST Kft. által bérelt területre eső arányában jogosult megállapítani legfeljebb 20 % mértékű kedvezményt.( A 18/2012.(IV.27) 28.§ (1) bek. a) pontja szerint 0-20 % kedvezmény adható.)

A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházását szabályozó törvény szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Magyar Államot megillető elővásárlási vagy vételi jog gyakorlására – ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. jogosult.

A Tisztelt Képviselő-testület az ingatlant 2012. június 28. napján tartott ülésén hozott 482/2012.(VI.28.) és 483/2012.(VI.28.) számú határozataival az OTP Nyrt-vel kötendő jelzálogcsere ügylet keretében keretbiztosítékul felajánlotta. A jelzálog csereszerződés megkötésére nem került sor és tekintettel a Tisztelt Képviselő-testület 2013. február 19. napján tartott ülésén Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata adósságkonszolidációja tárgyában hozott 27/2013.(II.19.) számú határozatában foglaltakra a jelzálogcsere okafogyottá is válik.

Az ingatlan értékesítéséről szóló döntéssel egyidejűleg szükséges a hivatkozott 482/2012.(VI.28.) és 483/2012.(VI.28.) számú határozatok módosítása is oly módon, hogy azokból az ingatlan törlésre kerül.

**2.**

**Budapest VII. ker. Erzsébet krt. 24. sz. (34366/0/A/1 hrsz.)**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada:                 56,48 %

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada:                 100 %

Bérlő neve:                             **Spar Magyarország Kft.**

Alapterület:                             998 m2 utcai földszint

                                                918 m2 pince,  összesen: 1916 m2

Tilalmi lista:                            nem szerepel

Helyiségben folytatott

tevékenység:                          kereskedelem + raktározás

Bérleti jogviszony kezdete:     1996.10.01. határozatlan idejű

                                                2005.09.01-től 2015.08.31-ig 5+5 év határozott idejű

                                                2015.09.01-től 2030.08.31-ig 15 év határozott idejű

Jelenlegi bérleti díja:               fsz-re: 2.284.755,-Ft/hó+áfa, 27.472.-Ft/m2+ áfa

                                               pincére: 727.668,-Ft/hó+áfa,  9.512.-Ft/m2/év

Vízóra:                                   van

Helyiség után Önkormányzat által fizetett közös költség: 135,-Ft/m2/hó, 258.660,-Ft

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 2013. évi költségvetésének bevételi előirányzatában helyiségértékesítésből származó bevételként tervezetten több mint 729 millió forint került meghatározásra.

Az Önkormányzat 2013. évi költségvetésében felhalmozási bevételek címen külön meghatározva szerepel (I/5.) az Erzsébet krt. 24. szám alatti helyiség értékesítése. Az önkormányzati költségvetés egyensúlyának biztosítása, a beruházások biztonságos tervezése érdekében, és a kiegyensúlyozott, biztonságos gazdálkodás érdekében az Önkormányzat - a költségvetés bevételi előirányzatainak teljesítése érdekében - értékesítési kényszerben van.

A jelenlegi stagnáló ingatlanpiaci helyzetben megállapítható, hogy az egyes ingatlanok elidegenítésre történő felajánláskor mindenképpen a hosszútávra tervező és likviditási gondokkal vélelmezhetően nem küzdő bérlőket, mint potenciális vevőjelölteket kell megcélozni, illetve a bevételi szempontból sikeres értékesítések érdekében 2013. évben az ingatlanpiacon vonzónak tekinthető ingatlanoknak nyilvános pályázat útján történő elidegenítését kell előkészíteni.

Ilyen lehetséges ingatlan a SPAR Magyarország Kft. által bérelt 34366/0/A/1 hrsz.-on nyilván tartott helyiség is.

Az ERVA Zrt. a Sátori és Társa Mérnöki Iroda Kft.-t bízta meg az értékbecslés elkészítésével, a Sátori és Társa Mérnöki Iroda Kft által készített, 2013. január 11. napján kelt értékbecslés szerint **az ingatlan forgalmi értéke 403.600.000.-Ft.**

A SPAR Magyarország Kft-t a 18/2012.(IV.27) sz. rendelet 28.§. b.) pontja értelmében a forgalmi érték 30 %-a illeti meg mint kedvezmény.

**Fentiek figyelembe vételével az előterjesztés a következő jogszabályi hivatkozáson alapul:**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 18/2012.(IV.27.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. §, 3. §, 6. §, 26. § és 28. § értelmében:

*„1. § (1) E rendeletet kell alkalmazni Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata – a továbbiakban: Önkormányzat - tulajdonában álló minden olyan bérleti joggal terhelt lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban együtt: bérlemény), melynek tulajdonjogát az önkormányzat a bérleti jog jogosultja részére ruházza át, adásvétel jogcímén.*

*„3.§ (1) A Képviselő-testület az e rendelet hatálya alá tartozó bérlemények elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogait a nettó 50 millió forint forgalmi érték alatt a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságra (továbbiakban: Bizottság) ruházza át, míg a nettó 50 millió forgalmi értéket elérő vagy meghaladó bérlemények esetén maga gyakorolja. (Képviselő-testület és a Bizottság együtt: tulajdonosi jogok gyakorlója)*

*6. § (2) Az elidegenítésre kijelölt épületben lévő bérlemény az alábbi kizáró feltételek fennállásáig nem idegeníthető el:*

*a) ha a bérleményre az alábbiak szerint törvényben vagy szerződésben meghatározott elővásárlási vagy bérlőkijelölési jog áll fenn:*

*aa) műemlék ingatlanban lévő bérlemény esetében az állam, az államot követően a Budapest Főváros Önkormányzata,*

*A helyiség elidegenítésekor alkalmazandó szabályok, a helyiség értékbecslése és az eladási ajánlat*

*26. § (1) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége az eladási ajánlat bérlő általi átvételétől számított 90 nap.*

*(2) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell, hogy az ajánlati kötöttség határidejének lejárta után tett vevői nyilatkozatok alapján az adásvételi szerződés nem köthető meg. A vételi szándék – az ajánlati kötöttség megszűnésétől számított - 6 hónapot követő ismételt bejelentése esetén új eladási ajánlat kiadásáról kell dönteni. Ebben az esetben az eladási ajánlatról szóló, e rendelet előírásai szerint készített előterjesztésben az előzményeket ismertetni kell.*

*(3) Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttsége lejárt és az adásvételi szerződést a bérlő oldalán felmerült okból nem kötötték meg, a bérlő költségére elkészített új forgalmi értékbecslés alapján a tulajdonosi jogok gyakorlójának hozzájárulásával adható ki új eladási ajánlat. Ha az adásvételi szerződést egyéb okból nem kötötték meg, vagy az elidegenítésről az értékbecslés alapján nem született döntés, az értékbecslés aktualizálásának költsége az önkormányzatot terheli.*

*A helyiség forgalmi értéke és a vételár, a vételárból adható engedmény*

*28. § (1) A helyiség vételára a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott forgalmi érték*

*a) 80%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonyának időtartama nem éri el a 10 évet,*

*b) 70%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 10 vagy annál több éve,*

*c) 60%-a, ha 20 vagy annál több éve megszakítás nélkül fennáll.*

*A vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell vevőnek megfizetni a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.*

*A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása*

*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bek. szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvt. 14. § (5) bek. szerint Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – a 2007. évi CVI. tv. 66. § (2) szerint az MNV Zrt. – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik, az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.*

A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházását szabályozó törvény szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Magyar Államot megillető elővásárlási vagy vételi jog gyakorlására – ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. jogosult.

**3.**

A Tisztelt Képviselő-testület legutóbb a 2013. január 24. napján tartott ülésén tárgyalta a természetben a Bp. Főv. VII. ker. Damjanich u. 4. szám alatt található ingatlan hasznosításának az ügyét és 15/2013.(I.24) számon a mellékelt határozatot hozta.

A határozat végrehajtása során felmerült körülmények szükségessé teszik az ingatlan hasznosítása tárgyában hozott határozat pontosítását.

**Határozati javaslatok**

**1.**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testület úgy dönt, hogy a jelzálogjogok cseréje tárgyában hozott 482/2012.(VI.28.) számú határozata 1. pontját módosítja az alábbiak szerint:

*„****1.***

*Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert, hogy az OTP Bank Nyrt-vel megkötött, a 33053/1/A/266 helyrajzi számú, természetben az 1076 Budapest, Garay tér 20. -I. em. ingatlanra első ranghelyen bejegyzett 6.000.000.000 Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogról szóló jelzálogszerződés módosítását az alábbi feltételek fennállása esetén aláírja:*

*a) a 33053/1/A/266 helyrajzi számú, természetben az 1076 Budapest, Garay tér 20. -I. em. ingatlanról törlik az OTP Bank Nyrt javára bejegyzett, első ranghelyen lévő keretbiztosítéki jelzálogot;*

*b) a keretbiztosítéki jelzálogot valamely, a 34522/0/A/8 helyrajzi számú, természetben Budapest VII. kerület Károly krt. 3/a.; a 33788/0/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest VII. kerület Hutyra Ferenc utca 11-15.; a 33013/0/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VII. kerület Thököly út 24.; a 33519 helyrajzi számú, természetben Budapest VII. kerület Damjanich utca 6.; ingatlan(ok)ra vezetik át.*

***Felelős:*** *Vattamány Zsolt polgármester*

***Határidő:*** *azonnal”*

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

**2.**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testület úgy dönt, hogy a jelzálogjogok cseréje tárgyában hozott 483/2012.(VI.28.) számú határozata 1. pontját módosítja az alábbiak szerint:

*„****1.***

*Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert, hogy az OTP Bank Nyrt-vel megkötött, a Százház utca 10-18. 32863/0/A/45, 32863/0/A/46, 32863/0/A/47, 32863/0/A/48, 32863/0/A/49 –es helyrajzi számú albetéteken szereplő, OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett, 660.000.000 Ft értékű jelzálogjogról szóló jelzálogszerződés módosítását az alábbi feltételek fennállása esetén aláírja:*

*a) a Százház utca 10-18. 32863/0/A/45, 32863/0/A/46, 32863/0/A/47, 32863/0/A/48, 32863/0/A/49 –es helyrajzi számú ingatlanokról törlik az OTP Bank Nyrt javára bejegyzett, első ranghelyen lévő 660.000.000 Ft értékű jelzálogjogot;*

*b) a jelzálogjogot valamely, a 34522/0/A/8 helyrajzi számú, természetben Budapest VII. kerület Károly krt. 3/a.; a 33788/0/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest VII. kerület Hutyra Ferenc utca 11-15.; a 33013/0/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VII. kerület Thököly út 24.; a 33519 helyrajzi számú, természetben Budapest VII. kerület Damjanich utca 6.; ingatlan(ok)ra vezetik át.*

***Felelős:*** *Vattamány Zsolt polgármester*

***Határidő:*** *azonnal”*

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

**3.**

**A. változat**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a 33685/0/A/5 helyrajzi számú, természetben a Bp. VII. ker. Erzsébet krt. 19. szám alatti épületben található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerinti 1537 m2 összalapterületű ingatlant elidegenítésre kijelöli, az ingatlan forgalmi értékét 252.000.000.-Ft-ban, azaz kettőszáz-ötvenkettőmillió forintban határozza meg;

- az ingatlan elidegenítésének módjaként a zártkörű pályázaton való értékesítést határozza meg, oly módon, hogy kizárólag az ingatlan bérlői, azaz a TORTUGAS INVEST Kft. és a ROSSMANN Magyarország Kft. részére egyidejűleg pályázati ajánlattételi felhívást küld;

- a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot felhatalmazza a zártkörű pályázat feltételeinek elfogadására és felhatalmazza az ERVA Zrt.-t a pályázat lebonyolítására;

- érvényes és eredményes pályázat esetén a ROSSMANN Magyarország Kft-t a forgalmi érték alapul vételével területarányosan – kizárólag az általa bérelt terület vonatkozásában - számolt érték után, azaz 52.83 millió forintból a 18/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bek. b) pontjában meghatározott 30% mértékű kedvezmény illeti meg;

- érvényes és eredményes pályázat esetén a TORTUGAS INVEST Kft-nek a forgalmi érték alapul vételével területarányosan – kizárólag az általa bérelt terület vonatkozásában - számolt értéke után, azaz 199,17 millió forintból a 18/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bek. a) pontja alapján 5 % mértékű kedvezményt biztosít.

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** 2013. június 30.

**B. változat**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a 33685/0/A/5 helyrajzi számú, természetben a Bp. VII. ker. Erzsébet krt. 19. szám alatti épületben található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerinti 1537 m2 összalapterületű ingatlant elidegenítésre kijelöli, az ingatlan forgalmi értékét 252.000.000.-Ft-ban., azaz kettőszáz-ötvenkettőmillió forintban határozza meg;

- az ingatlan elidegenítésének módjaként a zártkörű pályázaton való értékesítést határozza meg, oly módon, hogy kizárólag az ingatlan bérlői, azaz a TORTUGAS INVEST Kft. és a ROSSMANN Magyarország Kft. részére egyidejűleg pályázati ajánlattételi felhívást küld;

- a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot felhatalmazza a zártkörű pályázat feltételeinek elfogadására és felhatalmazza az ERVA Zrt.-t a pályázat lebonyolítására;

- érvényes és eredményes pályázat esetén a ROSSMANN Magyarország Kft-t a forgalmi érték alapul vételével területarányosan – kizárólag az általa bérelt terület vonatkozásában - számolt érték után, azaz 52.83 millió forintból a 18/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bek. b) pontjában meghatározott 30% mértékű kedvezmény illeti meg;

- érvényes és eredményes pályázat esetén a TORTUGAS INVEST Kft-nek a forgalmi érték alapul vételével területarányosan – kizárólag az általa bérelt terület vonatkozásában - számolt értéke után, azaz 199,17 millió forintból a 18/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bek. a) pontja alapján 10 % mértékű kedvezményt biztosít.

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** 2013. június 30.

**C. változat**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a 33685/0/A/5 helyrajzi számú, természetben a Bp. VII. ker. Erzsébet krt. 19. szám alatti épületben található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerinti 1537 m2 összalapterületű ingatlant elidegenítésre kijelöli, az ingatlan forgalmi értékét 252.000.000.-Ft-ban., azaz kettőszáz-ötvenkettőmillió forintban határozza meg;

- az ingatlan elidegenítésének módjaként a zártkörű pályázaton való értékesítést határozza meg, oly módon, hogy kizárólag az ingatlan bérlői, azaz a TORTUGAS INVEST Kft. és a ROSSMANN Magyarország Kft. részére egyidejűleg pályázati ajánlattételi felhívást küld;

- a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot felhatalmazza a zártkörű pályázat feltételeinek elfogadására és felhatalmazza az ERVA Zrt.-t a pályázat lebonyolítására;

- érvényes és eredményes pályázat esetén a ROSSMANN Magyarország Kft-t a forgalmi érték alapul vételével területarányosan – kizárólag az általa bérelt terület vonatkozásában - számolt érték után, azaz 52.83 millió forintból a 18/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bek. b) pontjában meghatározott 30% mértékű kedvezmény illeti meg;

- érvényes és eredményes pályázat esetén a TORTUGAS INVEST Kft-nek nem biztosít kedvezményt a vételárból.

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** 2013. június 30.

**4.**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 34366/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a Bp. VII. ker. Erzsébet krt. 24. szám alatti épületben található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerinti 1916 m2 összalapterületű ingatlant elidegenítésre kijelöli és eladási ajánlatot tesz a bérlő SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. részére.

Az eladási ajánlatban az alábbi lényeges feltételeket kell rögzíteni:

* A vételár a 18/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 28.§ (1) bek. b.) pontja alapján a forgalmi érték 70 %-a. A forgalmi érték 403.600.000.-Ft, **a vételár 282.520.000,-Ft.**
* Az önkormányzat ajánlati kötöttségének határideje: az eladási ajánlat bérlő általi kézhezvételét követő 90 nap, azzal, hogy az ajánlati kötöttség határidejének lejárta után tett vevői nyilatkozat alapján az adásvételi szerződés nem köthető meg.
* Vevő a vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles teljesíteni az eladó Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat számára, vagy amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, úgy az adásvételi szerződés aláírásáig legalább a vételár 10%-át foglalóként köteles teljesíteni, azzal, hogy a fennmaradó vételárrészletet az adásvételi szerződés aláírását követő 90 napon belül köteles megfizetni az eladó tulajdonjogának fenntartása mellett.
* A szerződés aláírása napján a bérleményt díjhátralék és egyéb fizetési kötelezettség nem terhelheti, amelyet vevőnek hitelt érdemlő módon kell igazolnia az Önkormányzat felé.
* Amennyiben a bérlő az ajánlati kötöttség határidejének lejártáig nem tesz ajánlatot vagy eltérő tartalmú ajánlatot tesz, úgy jelen határozat hatályát veszti.
* Amennyiben a bérlő érvényes ajánlatot tesz, de az ajánlattételt követő 30 napon belül az adásvételi szerződést nem írja alá, úgy jelen határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** 2013. június 30.

**5.**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a természetben a Bp. Főv. VII. ker. Damjanich u. 4. szám alatt található ingatlan hasznosítása tárgyában hozott 15/2013.(I.24.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

***„1.***

*Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának szándékában áll a 33520 helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. VII. ker. Damjanich u. 4. szám alatt található ingatlan egy részének a Fogyatékos Személyek Esélyegyenlőségéért Közhasznú Nonprofit Kft. /székhelye: 1139 Budapest, Pap Károly u. 4-6.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-978791; adószáma: 23808689-1-41/ részére történő bérbeadása.*

***2.***

*A Képviselő-testület felkéri az ERVA Zrt.-t., hogy jóváhagyás céljából készítse elő a jelen határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződést és azzal összefüggésben a Damjanich u. 4. szám alatt található ingatlanra vonatkozóan az Erzsébetváros Önkormányzata és a Nemzeti Család- és Szociálpolitikai Intézettel hatályban lévő bérleti szerződés megszüntetését.*

***3.***

*A Képviselő-testület felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy jóváhagyja a jelen határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződést és bérleti szerződésnek a későbbiekben esetlegesen szükségessé váló módosításait.*

*4.*

*A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlan hátsó épületet a közterületi kamerák által közvetített jelek figyelemmel kíséréséhez szükséges helyiség biztosítása érdekében az Erzsébetvárosi Közterület-felügyelet használatába adja.*

*5.*

*A Képviselő-testület a 33520 helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. VII. ker. Damjanich u. 4. szám alatti ingatlan akadálymentesítési, az Erzsébetvárosi Közterület-felügyeletnek az ingatlan hátsó épületében történő elhelyezésével összefüggően az ingatlanon elvégzendő munkálatok /gépjármű behajtási lehetőség biztosítása az ingatlanra, stb./ elvégzésével megbízza az ERVA Zrt.*

*6.*

*A jelen határozat 5. pontja szerinti munkálatok költsége nem haladhatja meg az Erzsébetváros Önkormányzata 2013. évi költségvetésében ezen célokra rendelkezésre álló összeg mértékét.*

*7.*

*A Képviselő-testület felkéri a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot a jelen határozat 5. pontja alapján az ERVA Zrt.-vel kötendő bonyolítói szerződés jóváhagyására.”*

***Felelős****:* ***Vattamány Zsolt polgármester***

***Határidő****:* ***azonnal”***

Budapest, 2013. március 4.

**Szikszai Zsolt**

**alpolgármester**