|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **dr. Halmai Gyula EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2023. szeptember 20 - ai**

**rendes ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló kihasználatlan üres telkek és egyéb ingatlanok értékesítésére kiírt árverési eljárások eredményének kihirdetése tárgyában |

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

a jegyző jogkörében eljárva

dr. Nagy Erika

aljegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 221/2023. (VI.21.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló

* Budapest belterület 34123 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 5. szám,
* Budapest belterület 34133 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 14. és a Budapest belterület 34134 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 16. szám,
* Budapest belterület 32935 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Verseny utca 20. szám,
* Budapest belterület 32934 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Verseny utca 22-24. szám

alatti ingatlanokat (a továbbiakban: Ingatlanok) árverés útján értékesíteni kívánja. Az árverési hirdetmények közzétételére és az árverési eljárások lefolytatására, valamint az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő előterjesztésére az EVIN Nonprofit Zrt. lett felkérve.

A Képviselő-testület döntése alapján 2023. június 26. és 2023. augusztus 15. napja között meghirdetésre kerültek az Ingatlanok vonatkozásában elkészített árverési hirdetmények. A hirdetmények Erzsébetváros Önkormányzata és az EVIN Nonprofit Zrt. honlapján, az ingatlan.com portál felületén, valamint a HVG, a Magyar Nemzet és a Népszava sajtótermékekben kerültek közzétételre.

Az ajánlattételre nyitva álló határidőben az Kis Diófa u. 14-16. alatti ingatlanok vonatkozásában 1 db ajánlat érkezett, a Kis Diófa u. 5, a Verseny u. 20., és a Verseny u. 22-24. szám alatti ingatlanok vonatkozásában nem érkezett ajánlat.

A Kis Diófa u. 14-16. szám alatti ingatlanok vonatkozásában beadott 1 db ajánlat 2023. 08. 16. napján történő bontása során megállapítást nyert, hogy az nem felel meg az árverési hirdetményben foglalt feltételeknek, tekintettel arra, hogy az nem tartalmazta az árverési hirdetmény 3., 4., 5., 7., 10., 11., 13., 14. pontjában kötelező mellékletként megjelölt dokumentumokat. Erre tekintettel az ajánlattevő még aznap hiánypótlásra lett felszólítva, amelynek határidőben (2023. 08. 21. 16:00 óráig) nem tett eleget, ezért a beadott ajánlata érvénytelennek minősült, így versenytárgyalásra nem került sor.

A fentiekre tekintettel javasoljuk a Kis Diófa u. 5., a Kis Diófa u. 14-16., a Verseny u. 20., és a Verseny u. 22-24. szám alatti ingatlanok vonatkozásában meghirdetett árverési eljárások eredménytelenné nyilvánítását és új árverési eljárások kiírását.

Az ingatlanok vonatkozásában új értékbecslések, illetve értékbecslés aktualizálások készültek:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Cím** | **Hrsz** | **M2** | **Funkció** | **Értékbecslés** | **Értékbecslés aktualizálás** | **Kontroll értékbecslés** | **Kontroll értékbecslés aktualizálás** |
| 1. | Kis Diófa u. 5. | 34123 | 669 | kivett udvar | 476 600 000 Ft  (PROAC) | 476 600 000 Ft  (PROAC) | 720 000 000 Ft  (Új Bokréta)  485 600 000 Ft  (MIOSZ) | 477 000 000 Ft  (Új Bokréta)  **643 900 000 Ft**  (MIOSZ) |
| 2. | Kis Diófa u. 14. | 34133 | 430 | kivett beépítetlen terület | 319 900 000 Ft (PROAC) | 319 900 000 Ft (PROAC) | 457 000 000 Ft (Új Bokréta) | **363 000 000 Ft**  (Új Bokréta) |
| 3. | Kis Diófa u. 16. | 34134 | 848 | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 595 800 000 Ft (PROAC) | **595 800 000 Ft** (PROAC) | 390 000 000 Ft (Új Bokréta) | 542 000 000 Ft  (Új Bokréta) |
| 4. | Verseny u. 20. | 32935 | 736 | kivett beépítetlen terület | 295 700 000 Ft (PROAC) | 295 700 000 Ft (PROAC) | 311 400 000 Ft (MIOSZ) | **359 000 000 Ft**  (MIOSZ) |
| 5. | Verseny u. 22-24. | 32934 | 2168 | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 960 000 000 Ft (PROAC) | 810 000 000 Ft (PROAC) | 880 000 000 Ft (Új Bokréta) | **880 000 000 Ft** (Új Bokréta) |

Az árverési eljárást két fordulóban kívánjuk megvalósítani (1. nyílt, írásos ajánlattétel, 2. versenytárgyalás), az árverési biztosíték a meghirdetett ingatlanok kikiáltási árának 10%-ában, a licitlépcső mértéke 100.000,- forintban került meghatározásra.

Az árverési hirdetmény szerint az ajánlattevő vételi ajánlatához mellékelni köteles az ajánlattétel tárgyát képező ingatlanon az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül megvalósítandó fejlesztési tervet.

Az ingatlanok vonatkozásában beépítési kötelezettséget írtunk elő, mely alapján az ajánlattevőnek kötbér kikötése mellett kötelezettséget kell vállalnia, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül - az ajánlata mellékletét képező - fejlesztési tervben foglaltakat megvalósítja.

Az árverési hirdetményekben a késedelmi kötbér mértéke napi 200.000,- forintban, a meghiúsulási kötbér a szerződéses vételár összegének 30%-ában került meghatározására. A fejlesztési terv megvalósítására vállalt beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzatot megillető visszavásárlási jogot kötöttünk ki.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent megnevezett 5 ingatlan vonatkozásában elkészített – a határozati javaslat mellékletét képező – árverési hirdetmények tervezetét jóváhagyni szíveskedjen, egyúttal az árverési eljárások EVIN Nonprofit Zrt. által történő újbóli megindítását engedélyezze.

A Képviselő-testület döntési hatásköre a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III. 26.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 5. § (2) bekezdésén, valamint a 7. § (1), (2) és (7) bekezdésén, valamint a 8. § (1) és (3) bekezdésén alapul.

***A Rendelet 5. § (2) bekezdése értelmében***

*„5.§ (2) A Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat*

*a) a nettó ötvenmillió forint forgalmi értéket meghaladó vagyonelemről, vagy vagyonösszességről – a továbbiakban együtt: vagyonról – rendelkező döntések (tulajdonjog átruházás, bármilyen jogcímen történő hasznosítás, vagyonkezelésbe adás, haszonélvezeti jog alapítása, valamint minden más, nem nevesített jogcímen történő tulajdonosi joggyakorlás, ide nem értve a 24.§ (2) bekezdése szerinti ún. nem nevesített tulajdonosi nyilatkozatok megtételét) esetében;”*

***A Rendelet 7. § (1)-(2), (7) bekezdései értelmében***

„7.§ (*1) Törvényben meghatározott forgalmi értékhatár felett az Önkormányzat tulajdonát képező*

*vagyontulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás, ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(2) A nettó százezer forintot meghaladó forgalmi, illetve nyilvántartási értékű, de törvényben meghatározott forgalmi értéket meg nem haladó forgalmi értékű vagyon tulajdonjogát átruházni elsősorban versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás, ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(7) A nettó ötvenmillió forint forgalmi értéket meghaladó vagyon versenyeztetés útján történő átruházása esetén a versenyeztetési eljárás szabályairól, azokról a szempontokról, amelyek alapján az összességében legkedvezőbb ajánlat kiválasztása történik a Képviselő-testület dönt egyedi határozatával.”*

**A Rendelet 8. § (1), (3) bekezdései értelmében**

*„8.§ (1) A nettó százezer forint forgalmi, illetve nyilvántartási értéket meghaladó önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása tárgyában döntés kizárólag a vagyonra vonatkozó 90 napnál nem régebbi forgalmi értéket megállapító szakvélemény alapján, az abban meghatározott forgalmi érték alapul vételével hozható.*

*(3)   A tízmillió forint forgalmi értéket elérő vagyon (kivételt képeznek ez alól a pincehelyiségek) tulajdonjogának átruházása tárgyában döntést hozni kizárólag kontroll értékbecslési szakvélemény alapján lehet. A tulajdonjog átruházása során a magasabb forgalmi értéket kell figyelembe venni.”*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bek. alapján *„Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

A fent leírtak és a jogszabályi hivatkozások alapján javasoljuk a határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2023. (IX.20.) számú határozata a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló kihasználatlan üres telkek és ingatlanegyüttesek értékesítésére kiírt árverési eljárások eredményének kihirdetése tárgyában**

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

1. a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló Budapest belterület

* 34123 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 5. szám alatt található ingatlan,
* 34133 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 14. és a Budapest belterület 34134 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 16. szám alatt található ingatlanok,
* 32935 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatt található ingatlan,
* 32934 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Verseny utca 22-24. szám alatt található ingatlan

értékesítése tárgyában kiírt árverési eljárásokat eredménytelennek nyilvánítja.

1. az ingatlanok értékesítése tárgyában új árverési eljárásokat meghirdetését jóváhagyja.
2. az ingatlanok kikiáltási árát

* a 34123 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 5. szám alatti ingatlan vonatkozásában az árverési hirdetményben szereplő kikiáltási ár szerint 643.900.000,- Ft összegben,
* a 34133 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 14. és a Budapest belterület 34134 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 16. szám alatt található ingatlanok vonatkozásában az árverési hirdetményben szereplő kikiáltási ár szerint 958.800.000,- Ft összegben,
* a 32935 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatt található ingatlan vonatkozásában az árverési hirdetményben szereplő kikiáltási ár szerint 359.000.000,- Ft összegben,
* a 32934 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Verseny utca 22-24. szám alatt található ingatlan vonatkozásában az árverési hirdetményben szereplő kikiáltási ár szerint 880.000.000,- Ft összegben

elfogadja.

1. a Határozat mellékletét képező árverési hirdetményeket az abban foglalt feltételek szerinti tartalommal jóváhagyja és felkéri az EVIN Nonprofit Zrt-t az árverési hirdetmények közzétételére, az árverési eljárás lefolytatására.
2. felkéri az EVIN Nonprofit Zrt-t az az eljárás eredményének Képviselő-testület elé történő előterjesztésére.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 1-3. pont esetében azonnal,

4. pont esetében: az árverési felhívásokban meghatározott időpontok szerint

5. pont esetében: az árverés napját követő 60. napig

Budapest, 2023. augusztus 30.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Előterjesztés mellékletei:

* 127/2023. (IV.19.) Képviselő-testületi határozat
* 221/2023. (VI.21.) Képviselő-testületi határozat
* Ingatlanforgalmi értékbecslések – 5 db
* Ingatlanforgalmi értékbecslések aktualizálásáról szóló nyilatkozat – 1 db
* Ingatlanforgalmi kontroll-értékbecslések – 6 db
* Ingatlanforgalmi kontroll-értékbecslések aktualizálása – 6 db
* Építészeti tanulmánytervek – 4 db
* Tulajdoni lapok – 5 db
* Árverési hirdetmény
* Bontási jegyzőkönyv
* Közjegyzői tanúsítvány
* Hiánypótlási felhívás

Határozati javaslat mellékletei:

* Árverési hirdetmények – 4 db