|  |
| --- |
| **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** **2022. december 7-ei rendes ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló Dob u. 3. és Dob u. 4. sz. alatti társasházak padlástereinek értékesítése tárgyában |

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth László

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A 2021. évi CXXIII. törvény 1-5. §-a módosította a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Ltv). A 2021. november 18. napján hatályba lépett módosítás rendelkezik az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítéséről.

Az Ltv. 51. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzatnak társasházzá alakítási kötelezettsége állt fenn a Dob u. 3. és Dob u. 4. sz. alatti 100%-os önkormányzati tulajdonú lakóépületek vonatkozásában. A Képviselő-testület 231/2022. (IX.21.) számú határozatában döntött az épületek társasházzá alakításáról, illetve az alapító okiratok elfogadásáról.

Az EVIN Nonprofit Zrt. javasolja a Képviselő-testület által elfogadott társasházi alapító okiratok módosítását annak érdekében, hogy a Dob u. 3. szám alatt található 521 m2 alapterületű és a Dob u. 4. szám alatt található 328 m2 alapterületű padlásterek az Önkormányzat külön tulajdonában álló, önálló albetétként kerüljenek kialakításra.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései alapján a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a tulajdonosközösség gyakorolja. A Dob u. 3. és Dob u. 4. szám alatti társasház vonatkozásában az Önkormányzat jelenleg egyedüli tulajdonosnak minősül, így önállóan járhat el az alapító okirat módosításának körében.

A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdés (c) pontja alapján a 100%-ban önkormányzati tulajdonú társasházak vonatkozásában az önkormányzat képviselője, illetve meghatalmazottja a társasház szervezeti-működési szabályzatának jóváhagyásáról, módosításáról, valamint az alapító okirat módosításáról, ha az nem tartozik a d) pont rendelkezéseinek hatálya alá, a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntése alapján tehet nyilatkozatot.

Az EVIN Nonprofit Zrt. a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 2022. december 6. napjára előterjesztést készített, a társasházi alapító okiratok módosítása és a padlásterek önálló albetétként történő kialakítása tárgyában. A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság jóváhagyása és a vonatkozó közgyűlési határozatok meghozatala és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés esetén lehetőség nyílik a padlásterek értékesítésére.

Az EVIN Nonprofit Zrt. jelen előterjesztés keretében javaslatot tesz a Dob u. 3. és Dob u. 4. szám alatt található padlásterek értékesítésére, melynek érdekében megtette a szükséges előkészületi intézkedéseket.

A padlásterekre vonatkozó értékbecsléseket az EVIN Nonprofit Zrt. által megbízott PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. készítette el. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III. 26.) önkormányzati rendeletének 8. § (3) bekezdése alapján az 50.000.000.- forint forgalmi értéket meghaladó ingatlanok esetében a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda kontroll-értékbecsléseket rendelt meg, amelyeket a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet készített el. Az értékbecslések és a kontroll-értékbecslések viszonylatában a magasabb forgalmi értéket megállapító értékbecslést vettük figyelembe.

A PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. által készített értékbecslésekben nettó érték, a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet által készített kontroll értékbecslésekben áltlános forgalmi adót tartalmazó bruttó érték került meghatározásra. A kontroll értékbecslésekben meghatározott forgalmi értékeket a 2007. évi CXXVII. általános forgalmi adóról szóló törvény vonatkozó rendelkezései alapján nettó értékre változtattuk.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ingatlan** | **Hrsz**  **(tervezett)** | **Alapterület**  **(m2)** | **Értékbecslés** | **Kontroll értékbecslés**  **(bruttó)** | **Kontroll értékbecslés**  **(nettó)** |
| 1. | Dob u. 3. padlástér | 34228/0/A/31 | 521 | 78.700.000 Ft | 206.400.000 Ft | 162.519.685 Ft |
| 2. | Dob u. 4. padlástér | 34220/0/A/21 | 328 | 42.900.000 Ft | 141.700.000 Ft | 111.574.803 Ft |

A padlásterek értékesítését nyílt árverési eljárás keretében, két fordulóban kívánjuk megvalósítani (1. nyílt, írásos ajánlattétel, 2. versenytárgyalás). Az árverési biztosíték a meghirdetett ingatlanok kikiáltási árának 10%-ában, a licitlépcső mértéke 50.000,- forintban került meghatározásra.

Az árverési hirdetményekben szereplő kikiáltási árak minden esetben megegyeznek az értékbecslésben megállapított magasabb forgalmi értékkel.

Az árverési felhívásban beépítési kötelezettséget írtunk elő, mely alapján az ajánlattevőnek kötbér kikötése mellett kötelezettséget kell vállalnia, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül a beépítési kötelezettségének eleget tesz. A késedelmi kötbér mértéke napi 200.000,- forintban, a meghiúsulási kötbér a szerződéses vételár összegének 30%-ában került meghatározására. A beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzatot megillető visszavásárlási jogot kötöttünk ki.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent megnevezett padlásterek vonatkozásában elkészített – a határozati javaslat mellékletét képező – árverési hirdetmények tervezetét jóváhagyni szíveskedjen, egyúttal az árverési eljárások EVIN Nonprofit Zrt. által történő 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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 5. § (2) bekezdésén, valamint a 7. § (1), (2) és (7) bekezdésén, valamint a 8. § (1) és (3) bekezdésén alapul.

***A Rendelet 5. § bekezdése értelmében***

*(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. § bekezdései értelmében***

„(*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. § bekezdései értelmében**

*„(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)   Az ötvenmillió forint forgalmi értéket elérő vagyon 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 …/2022. (XII.07.) számú határozata a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló Dob u. 3. és Dob u. 4. sz. alatti társasházak padlástereinek értékesítése tárgyában**

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

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

Budapest belterület 34228 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, Dob utca 3. szám alatti társasházban és a Budapest belterület 34220 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, Dob utca 4. szám alatti társasházban található padlástereket értékesítésre kijelöli.

1. a padlásterek értékesítését árverési eljárás útján kívánja megvalósítani.
2. a padlásterek vonatkozásában megállapított kikiáltási árat elfogadja az árverési hirdetményekben szereplő kikiáltási ár szerint:

* Dob utca 3. szám alatti társasház 521 m2 területű padlástér: nettó 162.519.685,- forint
* Dob utca 4. szám alatti társasház 328 m2 területű padlástér: nettó 111.574.803,- forint

1. a határozat mellékletét képező árverési hirdetményeket az azokban foglalt feltételek szerinti tartalommal jóváhagyja és felkéri az EVIN Nonprofit Zrt-t az árverési hirdetmények közzétételére, az árverési eljárások lefolytatására, és az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő terjesztésére.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

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

4. pont első fele esetében: az árverési felhívásokban meghatározott módon

4. pont második fele esetében: az árverés napját követő 60. napig

Budapest, 2022. november 17.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Előterjesztés mellékletei:

* 231/2022. (IX.21.) KT határozat
* Ingatlanforgalmi értékbecslések – 2 db
* Ingatlanforgalmi kontroll-értékbecslések – 2 db
* Tulajdoni lap – 2 db
* Változási vázrajz – 2 db

Határozati javaslat mellékletei:

* Árverési hirdetmény – 2 db