|  |
| --- |
| **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. április 19 - ei

rendes ülésére

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló kihasználatlan üres telkek és egyéb ingatlanok 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 határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I.**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2023. évi költségvetéséről szóló 3/2023. (II.15.) önkormányzati rendelet bevételi előirányzatainak működési bevételei körében az ingatlanok értékesítéséből származó bevétel 5,6 Mrd Ft összegben került meghatározásra.

A költségvetési rendeletben elfogadott bevételi terv legjelentősebb részét az Önkormányzat tulajdonában álló kihasználatlan üres telkek és ingatlanegyüttesek értékesítéséből tervezett bevétel adja.

A fentiekre tekintettel az EVIN Nonprofit Zrt. - a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Irodával, valamint a Kabinettel történő együttműködés keretében - 6 önkormányzati ingatlan értékesítési dokumentációját készítette el, amely az ingatlanok nyílt árverési eljárás keretében történő értékesítését célozza.

Az ingatlanokra 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.) sz. 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 az Új Bokréta Házak Kft. és a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet készített el. Az értékbecslések és a kontroll-értékbecslések viszonylatában a magasabb forgalmi értéket megállapító értékbecslést vettük figyelembe.

A Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda jóváhagyása alapján az értékesíteni kívánt ingatlanok vonatkozásában a beépítési és hasznosítási lehetőségeket részletesen bemutató építészeti tanulmányterveket készíttettünk.

Az értékesítésre javasolt ingatlanokra vonatkozó információkat az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Cím** | **Hrsz** | **M2** | **Funkció** | **Értékbecslés** | **Értékbecslés aktualizálás** | **Kontroll értékbecslés** | **Kontroll értékbecslés aktualizálás** |
| 1. | Alpár u. 4. | 33050/2 | 457 | kivett lakóház, udvar | 195 000 000 Ft (PROAC) | 195 000 000 Ft  (PROAC) | 131 000 000 Ft (Új Bokréta) | 165 000 000 Ft  (Új Bokréta) |
| 2. | Kis Diófa u. 5. | 34123 | 669 | kivett udvar | 473 000 000 Ft  (PROAC) | 473 000 000 Ft  (PROAC) | 720 000 000 Ft  (Új Bokréta)  485 600 000 Ft  (MIOSZ) | 758 000 000 Ft  (Új Bokréta)  681 800 000 Ft (MIOSZ) |
| 3. | Kis Diófa u. 14. | 34133 | 430 | kivett beépítetlen terület | 317 000 000 Ft (PROAC) | 317 000 000 Ft  (PROAC) | 457 000 000 Ft (Új Bokréta) | 363 000 000 Ft  (Új Bokréta) |
| 4. | Kis Diófa u. 16. | 34134 | 848 | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 586 000 000 Ft (PROAC) | 586 000 000 Ft  (PROAC) | 390 000 000 Ft (Új Bokréta) | 542 000 000 Ft  (Új Bokréta) |
| 5. | Verseny u. 20. | 32935 | 736 | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 280 000 000 Ft (PROAC) | 280 000 000 Ft  (PROAC) | 311 400 000 Ft (MIOSZ) | 382 000 000 Ft  (MIOSZ) |
| 6. | Verseny u. 22-24. | 32934 | 2168 | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 960 000 000 Ft (PROAC) | 960 000 000 Ft (PROAC) | 880 000 000 Ft (Új Bokréta) | 880 000 000 Ft (Új Bokréta) |

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

A Kis Diófa u. 14. és Kis Diófa u. 16. szám alatti ingatlanok értékesítését – azok szomszédos elhelyezkedése okán - egy eljárás keretében kívánjuk megvalósítani.

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.

A Kis Diófa u. 14. és Kis Diófa u. 16. szám alatti ingatlanok esetében az áverési eljárásban történő részvétel további feltételeként írtuk elő, hogy a fejlesztési terv kizárólag az ingatlanok kulturális, közösségi célú fejlesztését célozhatja.

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

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent megnevezett 6 ingatlant értékesítésre jelölje ki, az ingatlanok vonatkozásában elkészített – a határozati javaslat mellékletét képező – árverési hirdetmények tervezetét jóváhagyni szíveskedjen, egyúttal az árverési eljárások EVIN Nonprofit Zrt. által történő megindítását engedélyezze.

**II.**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 349/2022. (XII.07.) számú határozatában a Budapest belterület 34228/0/A/31 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, Dob utca 3. és a Budapest belterület 34220/0/A/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, Dob utca 4. szám alatt található padlástereket értékesítésre jelölte ki, egyúttal döntött azok árverési eljárás keretében történő értékesítéséről. Az árverési hirdetmények közzétételére, az árverési eljárások lebonyolítására és az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő terjesztésére az EVIN Nonprofit Zrt. lett felkérve.

Az árverési eljárás 2023. január 16. és február 16. napja között került meghirdetésre, az árverési hirdetmények az Önkormányzat és az EVIN Nonprofit Zrt. hivatalos honlapján, valamint két országos sajtótermékben kerültek közzétételre, az ingatlanokról készült fényképes dokumentáció az ingatlan.com portál felületére került feltöltésre.

Az ajánlattételre nyitva álló határidőben ajánlat nem érkezett, így – az árverési hirdetményekben rögzítettek alapján – az árverési eljárások eredménytelennek minősülnek.

A fentiekre tekintettel az EVIN Nonprofit Zrt. javasolja az árverési eljárások eredménytelenné nyilvánítását, és új árverési eljárások kiírását.

Az EVIN Nonprofit Zrt. kezdeményezte az ingatlanok vonatkozásában elkészített értékbecslések és kontroll-értékbecslések felülvizsgálatát. Az ingatlanokra vonatkozó értékbecslések felülvizsgálatát az EVIN Nonprofit Zrt. által megbízott PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft, a kontroll-értékbecslések felülvizsgálatát a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda megbízásából a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet készítette el.

Az ingatlanokra, valamint a módosult forgalmi értékekre vonatkozó információkat az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ingatlan** | **Hrsz** | **Alapterület**  **(m2)** | **Értékbecslés** | **Értékbecslés aktualizálás** | **Kontroll értékbecslés** | **Kontroll értékbecslés**  **aktualizálás** |
| Dob u. 3. szárító | 34228/0/A/31 | 521 m2 (teljes)  347 m2 (hasznos) | 78 700 000 Ft | 78 700 000 Ft | 162 519 685 Ft | 102 900 000 Ft |
| Dob u. 4. szárító | 34220/0/A/21 | 328 m2 (teljes)  196 m2 (hasznos) | 42 900 000 Ft | 42 900 000 Ft | 111 574 803 Ft | 61 800 000 Ft |

Az ingatlanok 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 megegyeznek a magasabb forgalmi értéket megállapító ingatlanforgalmi szakvéleményben foglalt forgalmi értékekkel.

Az árverési felhívásokban 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 ingatlanok 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.) 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. § 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 javaslatok elfogadását.

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2023. (IV.19.) számú határozata a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló kihasználatlan üres telkek és ingatlanegyüttesek értékesítése tárgyában**

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

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

* 33050/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Alpár utca 4. szám alatti ingatlant
* 34123 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 5.,szám alatt található ingatlant
* 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 ingatlanokat
* 32935 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatt található ingatlant
* 32934 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Verseny utca 22-24. szám alatt található ingatlant

értékesítésre kijelöli.

1. az ingatlanok értékesítését árverési eljárás útján kívánja megvalósítani.
2. a kikiáltási árat

* a 33050/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1076 Budapest, Alpár utca 4. szám alatti ingatlan vonatkozásában az árverési hirdetményben szereplő kikiáltási ár szerint 195.000.000,- Ft összegben,
* 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 758.000.000,- 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 949.000.000,- 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 382.000.000,- 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 960.000.000,- 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 terjesztésére.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

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

4. pont esetében: az árverési felhívásokban meghatározott időpontok

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

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2023. (IV.19.) 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 Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

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

Budapest belterület 34228/0/A/31 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, Dob utca 3. és a Budapest belterület 34220/0/A/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, Dob utca 4. szám alatt található ingatlanok értékesítése tárgyában kiírt árverési eljárásokat eredménytelenné nyilvánítja.

1. az új árverési eljárások kiírásához hozzájárulását adja.
2. az ingatlanok vonatkozásában megállapított kikiáltási árat elfogadja az árverési hirdetményekben szereplő kikiáltási ár szerint:

* Dob utca 3. szám alatti társasház 347 m2 területű padlástér (szárító): nettó: 102.900.000 forint
* Dob utca 4. szám alatti társasház 196 m2 területű padlástér (szárító) nettó: 61.800.000 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.
2. felkéri az EVIN Nonprofit Zrt-t az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő terjesztésére.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

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

4. pont esetében: az árverési felhívásokban meghatározott módon

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

Budapest, 2023. március 31.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Előterjesztés mellékletei:**

Nagy értékű ingatlanok esetében

* Ingatlanforgalmi értékbecslések – 6 db
* Ingatlanforgalmi értékbecslések aktualizálásáról szóló nyilatkozat – 2 db
* Ingatlanforgalmi kontroll-értékbecslések – 7 db
* Ingatlanforgalmi kontroll-értékbecslések aktualizálása – 7 db
* Építészeti tanulmánytervek – 5 db
* Tulajdoni lapok – 6 db

Dob utca 3-4. esetében

* 349/2022. (XII.07.) KT határozat
* Ingatlanforgalmi értékbecslések – 2 db
* Ingatlanforgalmi értékbecsléseket aktualizáló nyilatkozat – 1 db
* Ingatlanforgalmi kontroll-értékbecslések – 2 db
* Ingatlanforgalmi kontroll-értékbecslések aktualizálása – 2 db

**Határozati javaslatok mellékletei:**

Nagy értékű ingatlanok esetében

* Árverési hirdetmény – 5 db
* Ingatlanok listája

Dob utca 3-4. esetében

Árverési hirdetmény – 2 db