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

**MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY**

**A Képviselő-testület 2023. április 19-ei rendes ülésének**

**19. napirendi pontjához**

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2023. április 19. napjára meghirdetett rendes ülésének napirendjén 19. napirendi pontként szerepel a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló kihasználatlan üres telkek és egyéb ingatlanok értékesítése. Az előterjesztésben 6 nagy értékű ingatlan és a Dob u. 3. és Dob u. 4. sz. alatti tetőterek versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésére tettünk javaslatot.

Jelen módosító indítvány keretében az alábbiak szerint teszünk javaslatot az előterjesztés azon bérlős lakások értékesítésével való kiegészítésére, melyek vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény elidegenítési kötelezettséget ír elő:

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. 45. § (1)-(2) bekezdése szerint ha 2021. november 18. napját követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a

* a magánszemély bérlőt;
* a magánszemély bérlőtársakat együttesen és egyenlő arányban;
* a magánszemély társbérlőket együttesen az általuk kizárólagosan használt lakóterületek arányában;
* a felsoroltak helyett hozzájárulásukkal azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét,

amennyiben a lakás 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősült.

A fenti rendelkezések alapján az alábbi táblázatban megjelölt önkormányzati lakások (a továbbiakban: Ingatlanok) bérlői (a továbbiakban: Bérlők) kezdeményezték az Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését és az elidegenítési eljárás megindítását:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Társasház** | **HRSZ** | **Ingatlan** |
| 1. | Dob u. 3. | 34228/0/A/6 | Dob u. 3. fszt. 5. |
| 2. | Dob u. 3. | 34228/0/A/10 | Dob u. 3. I. 10. |
| 3. | Dob u. 3. | 34228/0/A/12 | Dob u. 3. I. 11. |
| 4. | Dob u. 3. | 34228/0/A/9 | Dob u. 3. I. 9. |
| 5. | Dob u. 3. | 34228/0/A/17 | Dob u. 3. II. 14. |
| 6. | Dob u. 3. | 34228/0/A/18 | Dob u. 3. II. 15. |
| 7. | Dob u. 3. | 34228/0/A/20 | Dob u. 3. II. 17. |
| 8. | Dob u. 3. | 34228/0/A/22 | Dob u. 3. III. 19. |
| 9. | Dob u. 3. | 34228/0/A/23 | Dob u. 3. III. 20. |
| 10. | Dob u. 3. | 34228/0/A/24 | Dob u. 3. III. 21. |
| 11. | Dob u. 3. | 34228/0/A/25 | Dob u. 3. III. 22. |
| 12. | Dob u. 3. | 34228/0/A/26 | Dob u. 3. III. 23. |
| 13. | Dob u. 4. | 34220/0/A/3 | Dob. u. 4. fszt. 1. |
| 14. | Dob u. 4. | 34220/0/A/7 | Dob. u. 4. fszt. 8. |
| 15. | Dob u. 4. | 34220/0/A/12 | Dob u. 4. I. 11. |
| 16. | Dob u. 4. | 34220/0/A/14 | Dob. u. 4. I. 13. |
| 17. | Dob u. 4. | 34220/0/A/15 | Dob. u. 4. II. 14. |

Az Ltv. 45. § (4) bekezdése szerint a bérleti jogviszony fennállása időtartamának megállapításakor

a) a 23/A. § (2) bekezdése és a 26. § szerinti cserelakás felajánlása esetén - ha a bérlő személye azonos - az érintett lakásra és a korábbi lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartamát,

b) ha az (1) bekezdés szerinti lakások bérleti jogának bérlők közti cseréjére került sor, a cserével érintett korábbi és jelenlegi lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartamát,

c) ha a bérelt lakás bővítése miatt a bővített lakásra új bérleti jogviszonyt létesítettek, - ha a bérlő személye azonos - a bővítés előtti és a bővített lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartamát,

d) a bérleti jogviszony 32. § szerinti folytatójának minősülő személyek és jogelődjeik bérleti jogviszonyának időtartamát

össze kell számítani.

A fenti rendelkezések alapján 5 bérlő esetében indokolt a bérleti jogviszony az ingatlan korábbi bérlőjének bérleti jogszviszonyával történő összeszámítása.

Az Ingatlanok világörökségi helyszín védőövezetében találhatóak, 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősültek, a határozatlan idejű bérleti szerződések és az Ltv. jogviszony folytatására vonatkozó rendelkezései értelmében a bérleti jogviszonyok időtartama 2020. december 31. napján az öt évet elérte. Az Ltv. 46. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott, vételi jogot kizáró körülmény nem áll fenn.

Az Ltv. vonatkozó rendelkezéseire tekintettel megállapítható, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a Bérlőket vételi jog illeti meg, míg Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát elidegenítési kötelezettség terheli.

Az Ltv. 46. § (5) bekezdése szerint a vételi jog jogosultja a vételi joggal érintett lakást a tulajdonjogát bejegyző határozat keltét követő négy éven belül nem idegenítheti el, az ingatlanügyi hatóság - a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg - az ingatlanra elidegenítési tilalmat köteles négy évre az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzeni.

Az Ingatlanok forgalmi értékét megállapító értékbecsléseket az EVIN Nonprofit Zrt. megrendelése alapján a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft., a kontroll értékbecsléseket a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda megrendelése alapján a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet készítette el. Az ingatlanokról készült értékbecslések tartalmazzák a lakások és az épületek műszaki állapotaival összefüggő tényeket, illetve a forgalmi értékek meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.

Az Ingatlanok adatait, illetve az értékbecslésekben megállapított forgalmi értékeket az alábbi táblázat tartalmazza:



Az Ltv. 47. § (3)-(5) bekezdése alapján a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték

(3) a) 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 25 év közötti;

(3) b) 15 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.

(4) A (3) bekezdés a) pontjától eltérően a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték legalább 35, legfeljebb 50 százaléka abban az esetben, ha a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a 29. § szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra, valamint a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában nem éri el a 25 évet.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a tulajdonos állam vagy önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott, a lakás forgalmi értékének közlésére rendelkezésre álló időtartamon belül - a forgalmi érték közlésével együtt -, a rendelkezésére álló iratok alapján egyedileg állapítja meg a lakás (4) bekezdés szerinti, annak forgalmi értékéhez viszonyított pontos vételárát és közli azt a vételi jog jogosultjával, melynek során - az eredeti cserére tekintettel megfelelő módon - figyelembe veszi a cserével érintett lakásoknak a csere időpontjában fennálló forgalmi értékét és azok egymáshoz viszonyított arányát.

Javasoljuk, hogy a cserével érintett 4 lakás esetében az Ltv. 47. § (4) bekezdésében rögzített 50 százalékos kedvezmény kerüljön megállapításra, és a lakások vételára a forgalmi érték 50 százalékában kerüljön meghatározásra.

A fenti rendelkezések alapján az Ingatlanok vételára az alábbiak szerint került megállapításra:



Az Ltv. 47. § (7) bekezdése alapján a vételár egy összegben való megfizetése esetén a jogosultat a vételárból további 5 százalék árengedmény illeti meg.

Az Ltv. 48. § (1) bekezdése alapján a Bérlő a vételi jogát a forgalmi érték, illetve a vételár közlésétől számított hat hónapon belül gyakorolhatja a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal. A (2) bekezdés rögzíti az egyoldalú nyilatkozat kötelező tartalmi elemeit. Az önkormányzat a nyilatkozatot és mellékleteit az átvételtől számított 15 napon belül köteles jóváhagyásra a kormányhivatal elé terjeszteni. Ha a kormányhivatal a jóváhagyást megadja, határozatával elrendeli a vételi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzését, a jelzálogjog bejegyzését, és az elidegenítési tilalom feljegyzését, és a bejegyzés iránt megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a módosító indítványt befogadni és az Ingatlanok vonatkozásában az értékbecslésekben meghatározott forgalmi értékét, valamint az Ltv. 47. § (3)-(4) bekezdésében foglaltak alapján az Ingatlanok vételárát jóváhagyni szíveskedjen, egyúttal engedélyezze a forgalmi érték és vételár Bérlők részére történő megküldését, valamint a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatok és azok mellékletei kormányhivatal részére történő benyújtását.

A Képviselő-testület döntési hatásköre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 45. § - 48. § szakaszain, valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdésén, a 4. § (1) bekezdésén, a 11. § (2) bekezdésén, valamint a 12. § (7) bekezdésén alapul.

***A Rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében***

*„(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 gyarkolója).”*

***A Rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében***

„(*1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlemények elidegenítésének feltétele, hogy a tulajdonosi jogok gyakorlója az épületet vagy az abban lévő egyes bérleményeket elidegenítésre kijelölje és az elidegenítésre vonatkozóan kizáró ok ne álljon fel.”*

***A Rendelet 11. § (2) bekezdése értelmében***

*„(2) Amennyiben az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték a tízmillió forintot meghaladja, kontroll értékbecslést kell megrendelni, melyre a Polgármesteri Hivatal szakirodája jogosult.”*

***A Rendelet 12. § (7) bekezdése értelmében***

*„(7) Kontroll ingatlanforgalmi értékbecslés megrendelése esetén a lakás vételárának megállapítása során a magasabb becsült forgalmi értéket meghatározó értékbecslést kell figyelembe venni.”*

**Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a módosító indítványt megtárgyalni és az eredeti határozati javaslatot az alábbi III. határozati javaslattal elfogadni szíveskedjenek.**

**Határozati javaslat**

**III.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2023. (IV.19.) számú határozata Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások törvényben meghatározott elidegenítési kötelezettség alapján történő értékesítése tárgyában**

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

1. a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló alábbi ingatlanokat értékesítésre kijelöli:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ingatlan címe** | | | **Helyrajzi szám** |
| 1. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. fszt. 5. | 34228/0/A/6 |
| 2. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. I. 10. | 34228/0/A/10 |
| 3. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. I. 11. | 34228/0/A/12 |
| 4. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. I. 9. | 34228/0/A/9 |
| 5. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. II. 14. | 34228/0/A/17 |
| 6. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. II. 15. | 34228/0/A/18 |
| 7. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. II. 17. | 34228/0/A/20 |
| 8. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 19. | 34228/0/A/22 |
| 9. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 20. | 34228/0/A/23 |
| 10. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 21. | 34228/0/A/24 |
| 11. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 22. | 34228/0/A/25 |
| 12. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 23. | 34228/0/A/26 |
| 13. | 1072 | Budapest | Dob. u. 4. fszt. 1. | 34220/0/A/3 |
| 14. | 1072 | Budapest | Dob. u. 4. fszt. 8. | 34220/0/A/7 |
| 15. | 1072 | Budapest | Dob u. 4. I. 11. | 34220/0/A/12 |
| 16. | 1072 | Budapest | Dob. u. 4. I. 13. | 34220/0/A/14 |
| 17. | 1072 | Budapest | Dob. u. 4. II. 14. | 34220/0/A/15 |

1. az ingatlanok forgalmi értékét, valamint a forgalmi érték alapulvételével meghatározott vételárát az alábbiak szerint jóváhagyja azzal, hogy a vételár egyösszegű megfizetése esetén a bérlőt a vételárból további 5 százalék árengedmény illeti meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ingatlan címe** | | | **HRSZ** | **Jogviszony kezdete** | **Forgalmi érték** | **Kedvezmény** | **Vételár** |
| 1. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. fszt. 5. | 34228/0/A/6 | 2003.09.24 | 55 200 000 Ft | 50% | 27 600 000 Ft |
| 2. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. I. 10. | 34228/0/A/10 | 1980.05.01. | 54 300 000 Ft | 85% | 8 145 000 Ft |
| 3. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. I. 11. | 34228/0/A/12 | 1990.08.01 | 36 100 000 Ft | 85% | 5 415 000 Ft |
| 4. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. I. 9. | 34228/0/A/9 | 1988.05.01 | 56 300 000 Ft | 85% | 8 445 000 Ft |
| 5. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. II. 14. | 34228/0/A/17 | 1987.07.01 | 80 300 000 Ft | 85% | 12 045 000 Ft |
| 6. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. II. 15. | 34228/0/A/18 | 2015.03.25 | 53 700 000 Ft | 50% | 26 850 000 Ft |
| 7. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. II. 17. | 34228/0/A/20 | 1970.01.01 | 55 600 000 Ft | 85% | 8 340 000 Ft |
| 8. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 19. | 34228/0/A/22 | 1970.12.01 | 49 100 000 Ft | 85% | 7 365 000 Ft |
| 9. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 20. | 34228/0/A/23 | 2002.10.26 | 58 600 000 Ft | 0% | 58 600 000 Ft |
| 10. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 21. | 34228/0/A/24 | 1974.07.26 | 81 200 000 Ft | 85% | 12 180 000 Ft |
| 11. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 22. | 34228/0/A/25 | 1982.04.01 | 48 500 000 Ft | 85% | 7 275 000 Ft |
| 12. | 1072 | Budapest | Dob u. 3. III. 23. | 34228/0/A/26 | 1995.05.01 | 53 100 000 Ft | 85% | 7 965 000 Ft |
| 13. | 1072 | Budapest | Dob. u. 4. fszt. 1. | 34220/0/A/3 | 1992.05.04 | 42 900 000 Ft | 85% | 6 435 000 Ft |
| 14. | 1072 | Budapest | Dob. u. 4. fszt. 8. | 34220/0/A/7 | 1972.01.15 | 25 300 000 Ft | 85% | 3 795 000 Ft |
| 15. | 1072 | Budapest | Dob u. 4. I. 11. | 34220/0/A/12 | 1999.10.25 | 38 000 000 Ft | 50% | 19 000 000 Ft |
| 16. | 1072 | Budapest | Dob. u. 4. I. 13. | 34220/0/A/14 | 1996.09.01 | 30 200 000 Ft | 85% | 4 530 000 Ft |
| 17. | 1072 | Budapest | Dob. u. 4. II. 14. | 34220/0/A/15 | 2009.04.02 | 42 000 000 Ft | 50% | 21 000 000 Ft |

1. felkéri az EVIN Nonprofit Zrt.-t a megállapított forgalmi érték és a vételár bérlők részére történő megküldésére.
2. felkéri az EVIN Nonprofit Zrt.-t, hogy amennyiben a vételi jog jogosultja a vételi jogát a forgalmi érték és a vételár közlésétől számított 6 hónapon belül gyakorolja, úgy a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot és annak mellékleteit az átvételtől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala részére jóváhagyásra terjessze elő.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 1. pont tekintetében azonnal

2. pont tekintetében azonnal

3. pont tekintetében a határozat meghozatalát követő 15. nap

4. pont tekintetében a vételi jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozat átvételét követő 15. nap

Budapest, 2023. április 17.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Módosító indítvány mellékletei:

* Bérleti szerződés és mellékletei – 17 db
* Tulajdoni lap – 17 db
* Ingatlanforgalmi értékbecslés – 17 db
* Ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálásáról szóló nyilatkozat – 1 db
* Ingatlanforgalmi kontroll értékbecslés – 17 db
* Ingatlanforgalmi kontroll értékbecslés aktualizálásról szóló nyilatkozat – 1 db
* Összesítő táblázat – 1 db