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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2025. június 18 - ai**

**rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló tetőterek versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése tárgyában

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth János

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2025. évi költségvetésben az önkormányzati ingatlanok értékesítéséből tervezett bevétel 3,14 Mrd Ft összegben lett meghatározva. A jelen előterjesztésben 6 db üres, bérbeadás útján nem hasznosítható, önkormányzati tulajdonú tetőtér *(1. melléklet – tulajdoni lapok)* versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésére kívánunk javaslatot tenni.

Az ingatlanokra vonatkozó értékbecsléseket *(2. melléklet)* az EVIN Nonprofit Zrt. által megbízott PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. készítette el. A kontroll értékbecsléseket *(3. melléklet)* a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda megrendelése alapján a Csák Investment Kft. készítette el.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ingatlan** | **Hrsz** | **Alapterület** | **Értékbecslés** | **Kontroll értékbecslés** |
| 1. | Almássy tér 7. tetőtér | 33732/0/A/25 | 195 m2 | 51.300.000 Ft | 52.900.000 Ft |
| 2. | Csányi utca 7. tetőtér | 34104/0/A/32 | 31 m2 | 10.800.000 Ft | 10.000.000 Ft |
| 3. | Holló utca 1. tetőtér | 34173/0/A/39 | 896 m2 | 312.700.000 Ft | 317.000.000 Ft |
| 4. | Dob utca 4. tetőtér | 34220/0/A/21 | 196 m2 | 54.600.000 Ft | 52.800.000 Ft |
| 5. | Nyár utca 5. tetőtér | 34443/0/A/29 | 183 m2 | 50.600.000 Ft | 50.000.000 Ft |
| 6. | Osvát utca 3. tetőtér | 33654/2/A/24 | 81 m2 | 25.900.000 Ft | 24.600.000 Ft |

Az ingatlanok értékesítését versenyeztetési eljárás keretében, az alábbiak szerint kívánjuk megvalósítani:

* a Holló u. 1. sz. alatti ingatlan értékesítését – tekintettel annak magas forgalmi értékére – árverési eljárás keretében, két fordulóban kívánjuk megvalósítani (1. nyílt, írásos ajánlattétel, 2. versenytárgyalás). Az árverési biztosíték a meghirdetett ingatlan kikiáltási árának 10%-ában, a licitlépcső mértéke 200.000,- forintban került meghatározásra.

Az árverési hirdetményben *(4. melléklet)* 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.

* a fennmaradó 5 db ingatlan értékesítését egy fordulós pályázati eljárás *(5. melléklet – pályázati felhívás)* keretében kívánjuk megvalósítani. A pályázati biztosítékok a meghirdetett ingatlanok kikiáltási árának 10%-ában kerültek meghatározásra.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent megnevezett ingatlanok vonatkozásában elkészített – a határozati javaslat mellékletét képező – pályázati felhívás és árverési hirdetmény tervezetét jóváhagyni szíveskedjen, egyúttal a versenyeztetési 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) 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 …/2025. (VI.18.) határozata a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló tetőterek versenyeztetési eljárás keretében történő 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 33732/0/A/25 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Almássy 7. szám alatti,
* a Budapest belterület 34104/0/A/32 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Csányi utca 7. szám alatti,
* a Budapest belterület 34173/0/A/39 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1075 Budapest, Holló utca 1. szám alatti,
* a Budapest belterület 34220/0/A/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, Dob utca 4. szám alatti,
* a Budapest belterület 34443/0/A/29 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1072 Budapest, Nyár utca 5. szám alatti,
* a Budapest belterület 33654/2/A/24 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1073 Budapest, Osvát utca 3. szám alatti

tetőtereket értékesítésre kijelöli.

1. a tetőterek értékesítését versenyeztetési eljárás útján kívánja megvalósítani.
2. tetőterek kikiáltási árát az alábbiak szerint határozza meg:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ingatlan** | **HRSZ** | **Alapterület** | **Kikiáltási ár** |
| 1. | Almássy tér 7. tetőtér | 33732/0/A/25 | 195 m2 | 52.900.000 Ft |
| 2. | Csányi utca 7. tetőtér | 34104/0/A/32 | 31 m2 | 10.800.000 Ft |
| 3. | Holló utca 1. tetőtér | 34173/0/A/39 | 896 m2 | 317.000.000 Ft |
| 4. | Dob utca 4. tetőtér | 34220/0/A/21 | 196 m2 | 54.600.000 Ft |
| 5. | Nyár utca 5. tetőtér | 34443/0/A/29 | 183 m2 | 50.600.000 Ft |
| 6. | Osvát utca 3. tetőtér | 33654/2/A/24 | 81 m2 | 25.900.000 Ft |

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

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 1-3. pont esetében: 2025. június 18.

4. pont első fele esetében: a pályázati és az árverési hirdetményben meghatározott módon

4. pont második fele esetében: 2025. szeptember 17.

Budapest, 2025. június 3.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

Előterjesztés mellékletek:

* Ingatlanforgalmi értékbecslések – 6 db
* Ingatlanforgalmi kontroll-értékbecslések – 6 db
* Tulajdoni lapok – 6 db

Határozati javaslat mellékletek:

* Pályázati felhívás
* Árverési hirdetmény