...............(sz.) napirend

Előterjesztve:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

# A Képviselő-testület 2018. szeptember 27-i rendes ülésére

**Tárgy:** Döntés a Budapest, II. kerület Vöröstorony u. 5. szám alatti társasházi ingatlan együttes értékesítéséről

**Készítette:** ……………………………………

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Egyeztetve:** …......................................................

Dankó Virág

alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

…………………………………

dr. Murai Renáta

jegyzői igazgató

…………………………………

Fermin Antonio Pineda

gazdasági igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest, II. kerület 11825/5/A/3 hrsz-ú, 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. szám alatt található, 15 m2 területű, garázs megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 44/1000 tulajdoni hányaddal, valamint a Budapest, II. kerület 11825/5/A/6 hrsz. alatt felvett, 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. földszint 3. szám alatti, 2,5 szobából álló, 70 m2 területű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 205/1000 tulajdoni hányaddal. Mindkét albetét évek óta üresen, használaton kívül áll.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 2009. évben döntött az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és garázs albetétek nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítéséről, de a pályázat eredménytelenül zárult.

A pályáztatás során a társasház tulajdonostársai megkeresték az Önkormányzatot a teljes ingatlan közös értékesítésének szándékával. A Képviselő-testület 187/2012.(V.31.) határozata, valamint a tulajdonostársakkal és a haszonélvezőkkel kötött megbízási szerződés alapján az Önkormányzat a Budapest II. kerület 11825/5 hrsz-ú, 1025 Budapest II. kerület, Vöröstorony u. 5. szám alatti társasházi ingatlan tulajdonjogát a tulajdonostársak által meghatározott 290.000.000,- Ft együttes induló áron nyilvános pályázat útján három alkalommal – 2012. novemberében, 2013. májusában és 2013. novemberében – értékesítésre meghirdette. A pályázatok ugyancsak eredménytelenül zárultak.

A Budapest II. kerület Vöröstorony u. 5. szám alatti társasházban tulajdonjoggal, illetve haszonélvezeti joggal rendelkezők - a 2018. június 22. napján érkezett „Szándéknyilatkozat” tanúsága szerint - szándékában áll a társasház egészének egyben való értékesítése, pályázaton kívül, Szentiványi Gábor 2018. június 18. napján kelt vételi ajánlatának megfelelően. *(1. melléklet – Tulajdoni lap másolat, 2. melléklet – Szándéknyilatkozat)*

Szentiványi Gábor a 2018. június 18. napján kelt és az Önkormányzathoz 2018. július 2. napján érkezett vételi szándéknyilatkozatában 277.000.000,-Ft-ban jelölte meg a társasházi ingatlan együttes ajánlati árát. *(3. melléklet – vételi szándéknyilatkozat)*

Dr. Sándor Róbertet, Szentiványi Gábor képviseletében eljáró ügyvédet 2018. július 4. napján kelt levelünkben – hivatkozva a vonatkozó jogszabályi előírásokra – tájékoztattuk arról, hogy a tárgybani ingatlan kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető.

A 2063 m2 területmértékű telken elhelyezkedő Budapest II. kerület 11825/5 hrsz-ú, 1025 Budapest II. kerület, Vöröstorony u. 5. szám alatti társasház 8 albetétből áll.

Az ingatlan beépítésére, funkciójára vonatkozó hatályos helyi településrendezési előírásokat a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007.(I.18.) önkormányzati rendelet (KVSZ) tartalmazza. A KVSZ a tárgyi ingatlant L6-II-07 jelű, Hegyvidéki kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja. Az ingatlan legnagyobb beépítettsége 15%, minimális zöldfelület 75%, maximális építménymagasság 7,5 m.

A telek az építési szabályoknak megfelelően kialakított, rendezett. Az ingatlan beépíthetőségét befolyásoló védelem, korlátozás vagy tilalom nem áll fenn.

A 2018. júniusban készített mérési vázlat alapján a jogi és a helyszíni állapot között nincs eltérés, azaz az ingatlan kerítése a jogi telekhatáron áll.

Az ingatlanon található szabadonálló társasház 1940-ben épült, később (1983.) emelet-ráépítéssel és tetőtér-beépítéssel bővítették. Az épület 3 szintes (alagsor, földszint, emelet). A társasház telkének középső részén 3 tagú garázssor áll.

A terület déli irányba erős lejtésű, a telek utcafrontja és udvari része közti szintkülönbség meghaladja az 5 m-t.

Az Osztály a 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. szám alatt található teljes társasházi ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A magasabb összegű – a Bering Stúdió Kft. által 2018. augusztus 30. napján készített – értékbecslés szerint a 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. szám alatt található, 11825/5 hrsz-ú társasház forgalmi értéke **268.000.000,- Ft** *(4. melléklet - forgalmi értékbecslés).*

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokra, az egyes albetétek vonatkozásában 2017. december 18. napján készített és 2018. szeptember 14. napján aktualizált értékbecslés szerint a garázs 2.700.000,- Ft, a lakás 33.200.000,- Ft forgalmi értéket képvisel (együttesen: 35.900.000,- Ft).

A közös értékesítés az Önkormányzat érdekeit is szolgálja tekintettel arra, hogy amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a tulajdonostársakkal együtt az egész ingatlant értékesíti és elfogadja a tulajdonostársak által meghatározott 277.000.000,- Ft összegű induló árat, akkor az Önkormányzat tulajdoni hányadára eső vételárrész - minimáláron történő értékesítés esetén is 68.973.000,- Ft - jóval meghaladja azt az összeget, amely esetlegesen egy külön albetétként történő értékesítésből befolyhatna (35.900.000,- Ft).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló **34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Vagyonrendelet) **20. § (2) bekezdés**ében foglaltak alapján a vagyontárgy – ha a törvény kivételt nem tesz - kizárólag ***nyilvános versenytárgyalás*** útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt (jelenleg 25 millió forint bruttó forgalmi érték).

A Vagyonrendelet 6. §. (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatár felett az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül gyakorolja, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak javaslattételi joga van.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalja, javaslata az ülésen szóban kerül ismertetésre.

**Határozati javaslatok**

**1.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy – figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdésében foglaltakra – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a Budapest, II. kerület 11825/5/A/3 hrsz-ú, 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. szám alatt található, 15 m2 területű, garázs megnevezésű ingatlan, valamint a Budapest, II. kerület 11825/5/A/6 hrsz. alatt felvett, 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. földszint 3. szám alatti, 2,5 szobából álló, 70 m2 területű, lakás megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a 249/1000 tulajdoni arányú tulajdonában álló Budapest, II. kerület 11825/5 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1025 Budapest Vöröstorony u. 5. szám alatt található, 2063 m2 területű, társasház megnevezésű ingatlan együttes, nyilvános pályázaton kívüli értékesítése tárgyában a Budapest II. kerület Vöröstorony u. 5. szám alatti társasházban tulajdonjoggal, illetve haszonélvezeti joggal rendelkezők 2018. június 18. napján kelt szándéknyilatkozatában foglalt ajánlatát, valamint Szentiványi Gábor 2018. június 18. napján kelt vételi ajánlatát nem fogadja el.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 8 nap

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**2.A./**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a Budapest, II. kerület 11825/5/A/3 hrsz-ú, 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. szám alatt található, 15 m2 területű, garázs megnevezésű ingatlan, valamint a Budapest, II. kerület 11825/5/A/6 hrsz. alatt felvett, 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. földszint 3. szám alatti, 2,5 szobából álló, 70 m2 területű, lakás megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a 249/1000 tulajdoni arányú tulajdonában álló Budapest, II. kerület 11825/5 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1025 Budapest Vöröstorony u. 5. szám alatt található, 2063 m2 területű, társasház megnevezésű ingatlant a tulajdonostársak és a haszonélvezők megbízása alapján ***nyilvános pályázat útján értékesíti*** **277.000.000,- Ft induló áron,** a társasházban tulajdonjoggal és haszonélvezeti joggal rendelkezőkkel kötendő együttműködési megállapodást követően.

Amennyiben a tulajdonostársak és a haszonélvezők a jelen határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a közös értékesítés tárgyában az együttműködési megállapodást a fenti feltételekkel nem kötik meg, úgy a határozat hatályát veszti és abból sem jogok, sem kötelezettségek nem keletkeznek.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 180 nap

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**2.B./**

A Képviselő- testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a Budapest, II. kerület 11825/5/A/3 hrsz-ú, 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. szám alatt található, 15 m2 területű, garázs megnevezésű ingatlan, valamint a Budapest, II. kerület 11825/5/A/6 hrsz. alatt felvett, 1025 Budapest, Vöröstorony u. 5. földszint 3. szám alatti, 2,5 szobából álló, 70 m2 területű, lakás megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a 249/1000 tulajdoni arányú tulajdonában álló Budapest, II. kerület 11825/5 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1025 Budapest Vöröstorony u. 5. szám alatt található, 2063 m2 területű, társasház megnevezésű ingatlant ***nem értékesíti.***

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**Budapest, 2018. szeptember 18.**

**Dr. Láng Zsolt**

Polgármester

Mellékletek:

1. [Tulajdoni lap másolat](1.%20melléklet%20tulajdoni%20lap.pdf)
2. [Szándéknyilatkozat](2.%20melléklet%20szándéknyilatkozat.pdf)
3. [Vételi szándéknyilatkozat](3.%20melléklet%20vételi%20szándéknyilatkozat.pdf)
4. [Forgalmi értékbecslés](4.%20melléklet%20értékbecslés.pdf)