…. (sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági

ésTulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

# A Képviselő-testület 2023. március 30-i rendes ülésére

**Tárgy:** A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló 14881/0/A/2 hrsz.-ú, természetben 1023 Budapest, Ürömi utca 52. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése bérlőtársaknak

**Készítette:** …………………………….

dr. Toók Gabriella

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Egyeztetve:** ……………………….

dr. Varga Előd Bendegúz

alpolgármester

**Látta:** ……………………….

dr. Szalai Tibor

jegyző

……………………….

dr. Silye Tamás

jegyzői igazgató

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az alább felsorolt, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A bérlőtársak kérelmet nyújtottak be a bérleményük megvásárlása iránt. Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a kérelmet, azaz a bérlemény és a bérlőtársak adatait, a kérelem beérkezésének időpontját, a bérleti szerződés időpontját és időtartamát, az esetleges hátralék összegét és az ingatlan forgalmi értékét.

Az előterjesztést előkészítő osztály az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt, az Immowell 2002 Kft-t (továbbiakban: Immowell) és a Bering Stúdió Kft-t (továbbiakban: Bering) kért fel. A táblázat mindkét szakértő által megállapított értéket jelöli, azonban a határozati javaslat a magasabb összegű forgalmi értéket tartalmazza.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ingatlan adatai** | **Rendeltetés, funkció** | **Bérlőtársak** | **Kérelem kelte** | **Bérleti szerződés időtartama (és hatályos bérleti szerződés kelte** | **Havi bérleti díj és költségek** | **Hátralék összege: lejárt tartozás és késedelmi kamat** | **Forgalmi érték** |
| 14881/0/A/2 Ürömi utca 52. ajtó 2. 195 m2 | műhely | Hermann Jánosné és  Aszalósné Hermann Katalin | 2022.10.20 | 2022.07.15. napjától határozatlan  (2022.07.07.) | 120.000,-Ft+ÁFA  0,-Ft | 0,-Ft és  217,-Ft késedelmi kamat | Immowell:  67.000.000,-Ft  Bering: 62.000.000,-Ft |

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) 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 (továbbiakban: Vagyonrendelet) 23. § (1) bekezdése alapján a nem lakás célú helyiségek elidegenítésére a 20. § (4) bekezdését és a 21. § (1) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételét követő hatvan napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja határidőben él elővásárlási jogával, a nem lakás célú helyiség vételára a helyben szokásos forgalmi érték, a helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. Jelen rendelet hatályba lépése előtt megkötött helyiségbérleti szerződések esetén automatikusan, a hatálybalépés után megkötöttekre pedig 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után, az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a helyben szokásos forgalmi érték kilencven százaléka.

A Vagyonrendelet 20. § (1) bekezdése alapján a vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt. Figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdésére önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amely a nem lakás célú helyiség bérlő részére történő elidegenítése esetén is fennáll.

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján **a tulajdonosi jogokat** az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága gyakorolja.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

**Határozati javaslatok**

**A./**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 14881/0/A/2 hrsz.-on**, természetben 1023 Budapest, Ürömi utca 52. ajtó 2. „felülvizsgálat alatt” címen **nyilvántartott**, 195 m2 alapterületű, **„műhely” megnevezésű ingatlant Hermann Jánosné és Aszalósné Hermann Katalin bérlőtársak részére egymás között egyenlő, ½- ½ arányban** **67.000.000,-Ft,** azaz hatvanhétmillió forint forgalmi értékből megállapított **vételáron értékesíti** azzal, hogy a bérlőtársaknak a szerződéskötés időpontjában sem bérleti díj-, közös költség-, késedelmi kamat tartozása, sem adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem állhat fenn, melyeket a bérlőtársak hitelt érdemlően igazolni kötelesek.

Amennyiben a bérlőtársak az adásvételi szerződést az ajánlati kötöttség idején belül nem írják alá - mely a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály által megküldendő eladási ajánlat kézhezvételét követő 60 nap -, akkor a határozat minden külön jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint gyakorolhat.

A bérlőtársak a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, mint tulajdonossal és bérbeadóval 2022. július 07. napján kötöttek 2022. július 15. napjától határozatlan idejű bérleti szerződést. A helyiség értékesítésére a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint kerül sor.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 90 nap

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**B./**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 14881/0/A/2 hrsz.-on**, természetben 1023 Budapest, Ürömi utca 52. ajtó 2. „felülvizsgálat alatt” címen **nyilvántartott**, 195 m2 alapterületű, **„műhely” megnevezésű ingatlant Hermann Jánosné és Aszalósné Hermann Katalin bérlőtársak részére** **nem értékesíti**.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**Budapest, 2023. március 21.**

**Szabó Gyula**

**alpolgármester**

**Mellékletek:**

Vételi kérelem

Tulajdoni lap

Igazolás

Értékbecslések