

Budapest Főváros XX. kerület

PesterzsébetI POLGÁRMESTERI HIVATAL

**VÁROSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY**

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

Tel.: 283-0646

www.pesterzsebet.hu

Tárgy: Javaslat a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 64. psz. szám alatti (hrsz.: 172406/0/B/7) helyiség értékesítésére.

**Tisztelt Gazdasági Bizottság!**

**X. X.** 2020. május 22. napján Budapest XX. Kossuth Lajos utca 64. psz. szám alatti (hrsz.: 172406/0/B/7) helyiségre vételi szándékot jelentett be. **X. X.** 2019. óta bérli a helyiséget. A bérleti szerződés 2020. szeptember 30. napjáig van hatályban, a bérlő havi nettó 12.338, - Ft +ÁFA azaz bruttó 15.669, - összegű bérleti díjat köteles fizetni. Az ingatlan társasház, melyben az értékesíteni javasolt ingatlanon túlmenően további önkormányzati tulajdonban lévő albetét nem található.

A helyiség 47 m2 alapterületű „A” övezeti besorolású udvari pince. 2020. március 23. napján Budapest XX. Kossuth Lajos utca 64. psz. szám alatti (hrsz.: 172406/0/B/7) helyiségre értékbecslési szakvélemény készült - az értékbecslés díját **X. X.** megfizette - a megállapított piac-forgalmi érték 3.300.000, -Ft + ÁFA azaz Hárommillió-háromszázezer + ÁFA.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 23/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet alábbi rendelkezései szerint:

***3. §****Helyiség elidegenítéséről 25 millió Ft forgalmi értékig a Gazdasági Bizottság, 25 millió Ft forgalmi érték felett a Képviselő-testület határoz.*

***4. §*** *(1) A helyiségek elidegenítése történhet*

1. *pályázat útján,*
2. *elidegenítésre történő kijelölés, valamint*
3. *a bérlő vásárlási szándékának bejelentése útján,*
4. *25 millió forint bruttó egyedi forgalmi érték alatt egyszeri sikertelen pályázati eljárás lefolytatása után, vételi szándéknyilatkozat alapján.*

***5. §*** *(1) Helyiség pályázat útján történő elidegenítése esetén a pályázati feltételekről az elidegenítésre kijelölés tekintetében döntéshozó Gazdasági Bizottság, vagy Képviselő-testület határoz.*

*(2)**Helyiség pályáztatás útján való elidegenítése esetén az önkormányzat mindenkor hatályos Versenyeztetési Szabályzatának rendelkezéseit kell – az e rendeletben szabályozott eltérésekkel, értelemszerűen – alkalmazni.*

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot megilleti elővásárlási jog gyakorlására az alábbi szabályok vonatkoznak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2)-(5) bekezdés rendelkezése szerint:

***14. §*** *(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

*(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő*

*a) bérlő;*

*b) bérlőtárs;*

*c) társbérlő;*

*d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke*

*elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.*

*(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.*

*(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.*

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerinti értékhatár – figyelemmel Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltakra – bruttó 5 millió forint, így az értékbecslés szerinti áron történő értékesítés esetén a Magyar Államot elővásárlási joga gyakorlására felhívni nem kell.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a alapján

***39. §****(1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.*

*(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.*

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 58. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

Az Ltv. 60. §-ában foglaltak szerintha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az Ltv. 83. § (2) bekezdésében foglaltak szerint az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonában fennálló elővásárlási joga a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető, így – mivel a határozati javaslat elfogadása esetén az ingatlant a bérlő vásárolja meg – Budapest Főváros Önkormányzatát elővásárlási jog nem illeti meg.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Bizottság döntését a határozati javaslatban foglaltakról.

**Határozati javaslat:**

I/1.) Budapest Főváros XX. Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy a 2020. március 23. napján kelt, **X. X.** által készített piaci-forgalmi szakvéleményben foglaltak alapján meghatározott **3.300.000, -Ft + ÁFA** összegű vételár ellenében a helyiség bérlője, **X. X.** részére értékesíti a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 64. psz. szám alatti 172406/0/B/7 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant.

I/2.) Budapest Főváros XX. Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy **nem kívánja** elidegeníteni a Budapest XX. Kossuth Lajos utca 64. psz. szám alatti 172406/0/B/7 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant.

II.) felkéri a Polgármestert, hogy a szerződést írja alá azt az elővásárlási jog jogosultjának küldje meg és a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Csaszny Márton elnök

Határidő: 2020. szeptember 30.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Előterjesztést készítette: Tóth Anita helyiséggazdálkodási ügyintéző

Budapest, 2020. július 7.

Tisztelettel:

**Kernné dr. Kulcsár Dóra**

városgazdálkodási osztályvezető