

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

37.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 2-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Rákóczi út 55. földszint 3. szám alatti, 34639/0/A/5 helyrajzi számú, üres, földszinti irodahelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Rákóczi út 55. földszint 3. szám alatt található, 34639/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 13 m² alapterületű, üres, kapualjból megközelíthető, földszinti irodahelyiség vonatkozásában a részéről 2013. március 20. napján vételi kérelem érkezett. A helyiség elidegenítés céljára zárolásra került. A helyiséget 2012. június 13. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda.

A Budapest VIII., Rákóczi út 55. szám alatti raktárhelyiség nem HVT területen helyezkedik el, HVT rendelkezése nem érinti.

II. Indokolás:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában vételi kérelem érkezett a Kisfalu Kft-hez. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a helyiség bérbeadás, vagy nyilvános árverés útján nehezen hasznosítható az épületen belüli elhelyezkedése és az alapterülete miatt.

III. Tényállás:

A helyiség a kerület Népszínház negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el saroképületben, a József körút és a Kiss József utca között, a Rákóczi út és a Kiss József utca sarkán. Környezetében többnyire társasházias ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel, a környéken közlekedő villamosokkal, metróval érhető el.

Az ingatlant magában foglaló épület az 1900-as években épült, általános állapota gyenge. Az ingatlan a Rákóczi útról közelíthető meg. Az iroda egy helyiségből áll, belmagassága 2,30 m, kapualj-lépcső alatti tájolású. A helyiség felületképzése korszerűtlen, állapota lelakott. Elektromos, víz-csatorna közművel rendelkezik. Fűtés, gázvezeték, WC nincs, a hátsó, lépcső alatti részen kézmosó van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft (Bártfai László) készítette el 2013. május 30-án. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.240.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 172.282,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.240.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 4.576,- Ft közös költséget és 440,- Ft célbefizetést teljesít a társasház felé.

Az 53 albetétből álló társasházban 9 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.555/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján elidegenített üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt kedvezmény.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a helyiség versenyeztetési eljáráson kívüli elidegenítését részére, a vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel. Amennyiben a vevő nem él a vásárlás lehetőségével, úgy a helyiséget nyílt árverésen javasoljuk elidegeníteni.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadás útján évek óta nem került hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség és célbefizetés kötelezettség megfizetése mellett.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 5.016,- Ft/hó.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Rákóczi út 55. szám alatti 34639/0/A/5 helyrajzi számú, üres, 13 m² alapterületű irodahelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével, részére történő elidegenítéséhez, 2.240.000,- Ft vételáron.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön részére eladási ajánlatot a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti ajánlati kötöttséggel és fizetési feltételekkel.
- 3.) amennyiben nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy a helyiséget nyílt árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

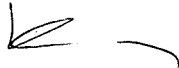
Határidő: 2013. szeptember 9.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2013. augusztus 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

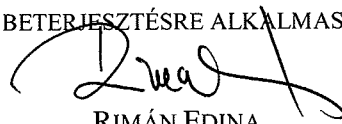
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

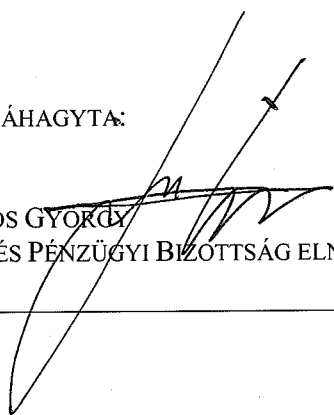
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 AUG 27

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE