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

Előterjesztő: Kisfalu Kft ...3.3.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 7-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. Harminckettesek tere 4. szám alatti földszinti nem lakáscélú helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Dravetz Réka referens
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Harminckettesek tere 4. szám alatt található, 35633/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, 7 m^2 alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, az közös tulajdonból 39/10.000. tulajdoni részilletőséggel. A helyiséget 2012. február 2. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a megüresedése óta a bérbevételére érdeklődés nem volt, bérbeadása elhelyezkedése és alapterülete miatt kétséges.

A helyiségre a Tricosal Kft-től (Csöndes Katalin közös képviselő) a társasház képviseletében 2013. május 2. napján vételi kérelem érkezett.

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, a tulajdonosi döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult. Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mert a helyiség hasznosítása bérbeadás útján 2011. évi birtokbavételét követően nem volt megvalósítható, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találnak gazdára. Árverés esetén a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár a hatályos rendelkezések szerint, és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegen kerülhet értékesítésre a helyiség.

III. Tényállás:

A helyiség a kerület Corvin negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el, a Kisfaludy utca sarkán. Környezetében többnyire társasházas ingatlanok találhatóak.

Az ingatlant magában foglaló épület az 1900-as években épült, általános állapota gyenge. Az értékelt ingatlan a Harminckettesek tere 4. szám alatti ingatlan lépcsőházából közelíthető meg. Az albetét egy helyiségből áll, 7 m^2 alapterületű, belmagassága 2,3 m. A helyiség falai festettek padozatán szőnyegpadló van, egy kisméretű ablakkal rendelkezik, amely az udvarra nyílik. Semmilyen működő közművel nem rendelkezik.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft (Bártfai László) készítette el 2013. szeptember 5-én. Az ingatlan forgalmi értéke **590.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 83.790,- Ft/m^2) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **590.000,- Ft**.

Árverésen történő értékesítés esetén, a kikiáltási ár a forgalmi érték 80 %-a, azaz 472.000,- Ft

Az Önkormányzat a vízórával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 3.332,- Ft kifizetést teljesít a társasház felé.

A 31 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 39/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A Budapest VIII., Harminckettesek tere 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint. A társasházban az elidegenítendő ingatlanon kívül nincs önkormányzati albetét.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeit Budapest Józsefváros Önkormányzatának 32/2013. (VII. 15.) számú rendelete szabályozza. A döntési jogköröket a fenti rendelet 2. § (2) bekezdése határozza meg, amely szerint értékhatártól függően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről, továbbá a 13. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján: „A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

A Rendelet 8. § (2) b) pontja alapján a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az ajánlati kötöttség az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap, ami két alkalommal 30-30 nappal hosszabbítható.

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, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

Árverés esetén a Képviselő-testület 428/2012. (VII. 13.) számú határozatának 55. pont a) alpontja alapján, ha a Kiíró másként nem dönt, a kikiáltási ár első alkalommal a forgalmi érték 80 %-a.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Harminckettesek tere 4. fsz. 8. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében az Önkormányzat járuljon hozzá az eladási ajánlat kiküldéséhez a társasház részére. Az ingatlan vételára az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-a, azaz 590.000,- Ft.

Az elidegenítést támasztja alá, hogy a társasházban található 31 albetétből az Önkormányzat már csak 1 albetét tulajdonjogával rendelkezik, amihez 0,39 % tulajdonrész tartozik. A társasház életében az Önkormányzat jelentős befolyással már nem bír.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a Budapest VIII., Harminckettesek tere 4. szám alatti 35633/0/A/8 helyrajzi számú, üres, 7 m^2 alapterületű üzlethelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével, a Harminckettesek tere 4. szám alatti társasház részére történő elidegenítéséhez, 590.000,- Ft vételáron.

2.) az 1.) pont szerinti eladási ajánlat határidejét a szükséges társasházi döntések és aláírások megszerzése érdekében 90 napban állapítja meg.

3.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön a Harminckettesek tere 4. szám alatti társasház részére a közös képviselő útján eladási ajánlatot a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti fizetési feltételekkel.

3.) amennyiben a társasház 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. október 14.
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán <u>honlapon</u>

Budapest, 2013. szeptember 24.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u>, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 OKT 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE