

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.10.
.....sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Bródy Sándor utca 46. szám alatti, 36482/0/A/4 helyrajzi számú, üres üzlethelyiség 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Bródy Sándor utca 46. szám alatt található, 36482/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 62 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinten (30 m²) és pinceszinten (32 m²) elhelyezkedő, üzlethelyiség, a közös tulajdonból 491/10.000 tulajdoni illetőséggel. A helyiség bejárata a Kőfaragó utcára nyílik. A helyiséget 2011. március 21. napján birtokba vette az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt, műszaki állapota és területi megosztottsága miatt a bérbeadása nehézkes.

A helyiségre 2013. július 30. napján vételi kérelem nyújtott be a Kisfalu Kft-hez.

II. A betervezés indoklása

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 összegben kerülhet értékesítésre a helyiség.

III. Tényállási adatok

A helyiség a kerület Palotanegyed, Európa Belvárosa 2. elnevezésű városrészében helyezkedik el, a Gutenberg térhez közel. 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 Kőfaragó utcáról közelíthető meg. A helyiség pincei tároló része 31,51 m², lépcső köti össze a földszinti közlekedő és üzlethelyiséggel. Az ingatlanhoz tartozik a 3. albetét számú, magántulajdonban lévő helyiséggel közös használatú mosdó és W.C. helyiségek fele (0,80 m², 1,06 m²). A helyiségek belmagassága a földszinten 4 m, a pinceszinten 2,7 m. Az ingatlan elektromos-,

víz-, és gázközművel rendelkezik, felülvizsgálatuk és javításuk szükséges, csakúgy, mint az ingatlan egészének felújítása: vakolatjavítás, nyílászárók javítása, festés-mázolás. A helyiség fűtését gázkonvektor (üzemképtelen) biztosította. A villanyóra és a gázóra le van szerelve. A földszinti helyiség romos állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft (Bártfai László) készítette el 2013. március 20-án, az aktualizálása 2013. szeptember 23-án történt meg. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **6.080.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 137.176,- Ft/m² a földszintre vonatkozóan, 61.185,- Ft/m² a pince részre vonatkozóan), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **6.080.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 23.077,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

A 31 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van (jelen ingatlannal együtt), amelyhez 1.331/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A Budapest VIII., Bródy Sándor utca 46. szám alatti üzlethelyiség HVT III. területen helyezkedik el, azonban a Rév8 Zrt – az Európa Belvárosa 2 program miatt a főépítéssel történt egyeztetést követően – tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja.

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.

IV. 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 kötelezettség megfizetése mellett. ; galéria birtokosa, kiállításokat szervez, szeretné bővíteni a Palota-negyed művészhangulatát és még egy bemutató termet nyitni, a helyiség megvásárlására határozott szándéka van.

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 23.077,- Ft/hó.

V. 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 érteken 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, 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

A Verzió

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Bródy Sándor utca 46. szám alatti 36482/0/A/4 helyrajzi számú, üres, 62 m² alapterületű üzlethelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével, részére történő elidegenítéséhez, 6.080.000,- 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 a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni.

vagy

B Verzió

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII., Bródy Sándor utca 46. szám alatti 36482/0/A/4 helyrajzi számú, üres, 62 m² alapterületű helyiség részére történő értékesítéséhez.
- 2.) a Budapest VIII., Bródy Sándor utca 46. szám alatti 36482/0/A/4 helyrajzi számú, üres, 62 m² alapterületű helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, és nyilvános árverésen az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata alapján értékesíti. A kikiáltási árat 6.080.000,- Ft forgalmi érték alapján kell meghatározni.

3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos rendelkezések szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


Határidő: 2013. október 28.

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. október 10.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

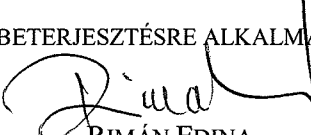
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2013 OKT 16.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE