

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.2.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 24-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatti, 36529/0/A/11 helyrajzi számú
üres, pinceszinti-földszinti raktárhelyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatt található, 36529/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, 101 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, pinceszinten és földszinten elhelyezkedő raktárhelyiség, a közös tulajdonból 102/1.000 tulajdoni illetőséggel.

A Kisfalu Kft. a legalább egy éve bérbeadás útján nem hasznosított, 10 M Ft forgalmi érték alatti helyiségek esetében, az Önkormányzat és a Kisfalu Kft honlapjain, valamint az ingatlan.com hirdetési portálon felhívást helyezett el, amelyben tájékoztatta az érdeklődőket, hogy a meghirdetett ingatlanokat értékesíteni kívánja. Vételi ajánlat benyújtását követően a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt az ajánlat elfogadásáról vagy elutasításáról. Az elvárt ajánlati kötöttség 60 nap, a minimális vételár, a meghirdetett forgalmi érték.

A helyiséget 2005. szeptember 29. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség 2013 áprilisában elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt, elhelyezkedése és műszaki állapota miatt a bérbeadása nehézkes, megközelítése kizárólag a szomszédos Budapest VIII., Bródy Sándor utca 16. szám alatti társasház udvaráról lehetséges.

A helyiséget a meghirdetést követően több személy is megtekintette.

II. A betérjesztés 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.

III. Tényállási adatok

magánszemély 2014. március 3-án vételi kérelmet nyújtott be a fenti módon meghirdetett Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatti, 36529/0/A/11 helyrajzi számon

nyilvántartott, udvari bejáratú, földszinten és pincszinten elhelyezkedő, 101 m² alapterületű, 102/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiségre.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet érint, azonban a Rév8 Zrt. részéről az elidegenítésnek nincs akadálya.

A helyiség Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyed elnevezésű városrészben található a Puskin utcában, a Trefort utca és a Bródy Sándor utca között. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és pincében többnyire üzlethelyiségekkel, raktárakkal, műhelyekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. Az értékelt ingatlan komfort nélküli. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő buszokkal, villamosokkal, és metróval érhető el. A helyiség külső és belső nyílászárói rossz állapotú, fa szerkezetű ajtók és ablakok. A padozat, burkolat, valamint belső felületképzések rossz állapotúak.

A helyiség a Bródy Sándor utca 16. szám felől közelíthető meg, az udvari rész két bejáratú ajtón keresztül közelíthető meg. Az udvarra néző helyiséget utólag kettéválasztották, így két önálló földszinti terület alakult ki. A bal oldali földszinti bejáratú ajtó mellett van a pince bejárata is. A pince két helyiségből áll, belmagasságuk 2,2 m. A padozat beton közepes állapotú. A falak festettek, közepes állapotúak, a vizesedés miatt a festés már csak nyomokban látható. A bal oldali földszinti rész előtérből és három raktárhelyiségből áll. A másik önálló bejáratú földszinti rész utólagos leválasztással jött létre. A padozat beton, pvc, kerámia, gyenge állapotú. A földszinti helyiségek belmagassága 3,3m. A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezés és hőleadó nem található. Az ingatlan összességében rossz állapotú, közművekkel, mérőórákkal nem rendelkezik.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **5.600.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 71.800,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a megtett ajánlat, a hirdetésben megjelölt minimum vételár, ami megegyezik a beköltözhető forgalmi érték 100 %-ával, azaz **5.600.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 29.988,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

A 12 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 137/1.000 tulajdoni hányad tartozik.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a tárgyi helyiség versenyeztetési eljárásán kívüli elidegenítését magánszemély részére, az általa megajánlott 5.600.000,- Ft 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.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mert a helyiség hasznosítása bérbeadás útján 2005. szeptember 29-i 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.

V. 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.

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 29.988,- Ft/hó.

VI. 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 helyiségek 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.

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

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatti, 36529/0/A/11 helyrajzi számú, 101 m² alapterületű, udvari bejáratú, pince- és földszinti üres raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez _____ részére az általa megajánlott 5.600.000,- 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.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

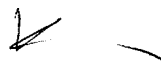
Határidő: 2014. március 31.

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, 2014. március 14.


Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

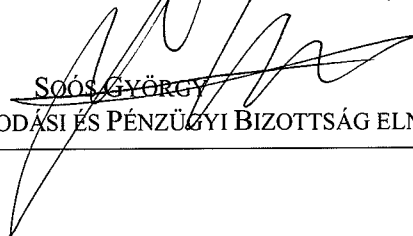

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 MÁRC 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE