

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.9. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 28-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Tavaszmező utca 8. szám alatti, 35171/0/C/2 helyrajzi számú üres, földszinti garázshelyiség 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., Tavaszmező utca 8. szám alatt található, 35171/0/C/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú földszinti garázshelyiség, a közös tulajdonból 18/1.000 tulajdoni illetőséggel.

A helyiséget 2013. április 15. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

A helyiségre ..... ételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez. A társasházi alapító okiratában a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a társasházi tulajdonostársak javára elővásárlási jog került bejegyzésre.

..... a korábban bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségre. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a kérelmet 1171/2013. (X. 28.) számú határozatában hozzájárult a garázs bérbeadásához Tényi Blanka részére. Tényi Blanka a bérleti szerződést nem kötötte meg a bérleti díj mértékére tekintettel.

#### II. A beterjesztés 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

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Tavaszmező utcában, a Lovassy László utca és az Ór utca között található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak. A társasház közművek, a garázsban csak villany közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal érhető el. Az ingatlant magába foglaló épület az 1970-es évek elején épült. A vizsgált helyiség a társasház udvarán lévő önálló, 3 garázshelyet tartalmazó épület része. Az ingatlan a társasház udvaráról közelíthető meg, belmagassága 2,1 m. A bejárata fémszerkezetű, kétszárnyas ajtó, közepes állapotú. Az ingatlanban csak villanyközmű található. A garázs összességében közepes állapotú: padozata beton, belső felületképzés vakolt, festett.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **1.200.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 80.000,- Ft/m<sup>2</sup>), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **1.200.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre (nincs vízvételi lehetőség) közös költség címén havi 3.975,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

A 17 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 216/1.000 tulajdoni hányad tartozik.

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:**

Javasoljuk a tárgyi helyiség versenyeztetési eljáráson kívüli elidegenítését részére, 1.200.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel. Mint a társasházban társtulajdonos, az alapító okirat szerint elővásárlási joga is van. 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 birtokbavételét követően nem volt megvalósítható, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találunk 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.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadás útján egy éve nem került hasznosításra, (a másik garázhelyiség jelenleg is üres) 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 költségfizetési kötelezettsége, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 3.975,- 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 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.

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

## Határozati javaslat

..... év ..... hó ..... nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Tavaszmező utca 8. szám alatti, 35171/0/C/2 helyrajzi számú, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti üres garázshelyiség 1.200.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez ..... részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön ..... észére 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 helyiségeket a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. május 5.

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. április 18.


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

2014 ÁPR 22

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE