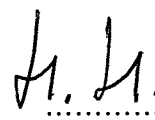


Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 11-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., szám alatti, helyrajzi
számú üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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., szám alatt
található, helyrajzi számon nyilvántartott, 16 m² alapterületű, üres műhely helyiség, a közös
tulajdonból 22/10.000 tulajdoni illetőséggel.

A Kisfalu Kft. a legalább egy éve bérbeadás útján nem hasznosított, 10 millió 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 az Önkormányzatnak
szándékában áll a helyiségeket árverés mellőzésével elidegeníteni, a vonatkozó jogszabályi feltételek
teljesülése mellett. A hirdetmény tartalmazza, hogy beérkezett vételi ajánlat alapján a tulajdonosi bizottság
dönt az ajánlat elfogadásáról vagy elutasításáról. Az elvárt ajánlati kötöttség 60 nap. Az érdeklődő a vételárra
ajánlatot tehet, a minimális vételár a meghirdetett forgalmi érték.

A helyiséget az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2009. június 25. napján vette birtokba.

Az ingatlant a meghirdetést követően, 2013. év októberétől hét személy tekintette meg, részükről az
elidegenítés érdekében megkeresés nem érkezett. A helyiség megvásárlása érdekébenett vételi
ajánlatot 2014. július 7. napján a hirdetményben megjelölt 2.500.000,- Ft helyett 2.550.000,- Ft értékben.

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

A Budapest VIII., szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott helyiség a
Százados úti negyed megnevezésű városrészben a Hungária körút és a utcák sarkán álló
épületben helyezkedik el. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok
találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház
összsközműves, a helyiségben gázközmű nem található. Az ingatlan a társasház negyedik emeletén
helyezkedik el, a társasház udvara felől, a lépcsőházon keresztül közelíthető meg. A bejárati ajtó és az
ablakok fa szerkezetűek. Az ingatlan két helyiségből áll, a bejárat a műhelybe vezet, mögötte a vizes blokk
(WC-vel) kapott helyet. Az ingatlan fűtése és melegvíz ellátása jelenleg nem megoldott, de elektromos
berendezésekkel megoldható. A helyiség padozta parkettás és kerámia járólapos. A falak festettek, a vizes
részen csempézettek, néhol lambériával burkoltak. Az álmennyezet nagy része leszakadt a plafonról. Az
ablakok az udvarra néznek, benapozottságuk jó. Az ingatlan teljes felújításra, korszerűsítésre szorul,
összességében gyenge állapotban van.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint, ezért a Rév8 Zrt állásfoglalására nincs szükség.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.500.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 156.000,- 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 beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.500.000,- Ft**. Szigeti Ákos **2.550.000,- Ft** értékben jelezte vételi ajánlattételét.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 5.619,- Ft közös költséget, teljesít a társasház felé.

A 159 albetétből álló társasházban 9 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 659/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség elidegenítését kizáró körülmény nem áll fenn.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a tárgyi helyiség versenyeztetési eljáráson kívüli elidegenítését a s részére, az általa megajánlott 2.550.000,- 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 birtokbavételét követően nem volt megvalósítható, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal 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 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 kötelezettsége, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 5.619,- 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 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 összegben 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., am alatti, helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, lakos nem lakás céljára szolgáló helyiség 2.550.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez a vételi ajánlatot tevő részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön részére eladási ajánlatot a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti fizetési feltételekkel és 60 napos ajánlati kötöttséggel.
- 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

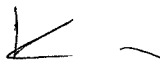
Határidő: 2014. augusztus 18.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

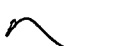
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2014. július 28.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

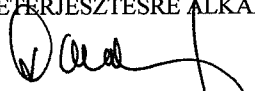
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

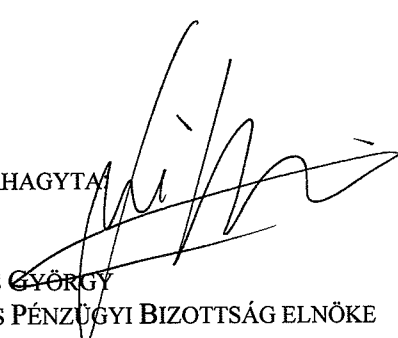

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 AUG 05.

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE