

PdT

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII., Mária u. 23. szám alatti 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Mária u. 23. szám alatti,

- 36643/0/A/21 hrsz-ú, 99 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség
- 36643/0/A/22 hrsz-ú, 50 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség
- 36643/0/A/23 hrsz-ú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, a Budapest VIII., Mária u. 25. szám alatti, Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya tulajdonában álló templomon keresztül megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiségekre a Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya vételi kérelmet nyújtott be a felsorolt helyiségekre.

A Budapest VIII., Mária u. 23. szám alatti 36643/0/A/21, 36643/0/A/22 és 36643/0/A/23 helyrajzi számon nyilvántartott helyiségek a kerület Palotanegyed elnevezésű városrészében helyezkednek el, a József körúttal prárhuzamos Mária utcában, a Lőrinc pap tér közelében. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamossal és metróval érhető el, személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

A 36643/0/A/21 hrsz-ú helyiségben a padozat beton és földborítású. A falak vakoltak, szinte mindenhol vakolatmállás és vizesedés volt tapasztalható. Az ingatlan belmagassága kb. 2,7 m, poroszüveg fődémes boltozat. Az ablakok hiányosak. Az ingatlan egy bejáratú rendelkezik. A padló és a falburkolatok, illetve a lépcső gyenge, teljes felújítása mindenképpen indokolt. A helyiség semmilyen közművel nem rendelkezik, korábban feltételezhetően elektromos áram volt benne. Összességében a helyiség gyenge műszaki állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **4.700.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 47.474,- 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 **4.700.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 22.275,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

ÉRKEZETT

A 36643/0/A/22 hrsz-ú helyiség egy nagyobb helyiségből áll, amelyből leválasztásra került egy kisebb raktár a bejárat mellett. A gázon kívül minden közmű adott. Az ingatlanban a bejárat mellett viszonylag magasan a falra szerelt fali kút található. A boltíves pince belmagassága 2,8 m. A bejáratú ajtó fémszerkezetű, rossz állapotú, az ablakok fém szerkezetűek, fémhálójával védettek, gyenge-közepes állapotú. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, rossz állapotú, több helyen gödrös. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.460.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 49.200,- 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 **2.460.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 14.750,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

A 36643/0/A/23 hrsz-ú helyiség a Budapest VIII., Mária u. 25. szám alatti, a Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya tulajdonában álló templomon keresztül közelíthető meg. Az ingatlan 2 irodahelyiségvől, WC + mosdóból áll. A boltíves mennyezetű helyiségek belmagassága 3,7 m. Mindkét irodahelyiség a Mária u. 25. szám alatti rendház belső folyosójáról érhető el. A vizsgált ingatlan ajtajai és ablaka faszerkezetűek, az ablak fix fémrácscsal védett, jó állapotúak. A padozat beton, járólappal és parkettával burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, vizes helyiségekben csempézettek, jó állapotúak. A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezések nem találhatók, mert a szomszédos Mária u. 25. szám alatti ingatlannal van a vizsgált terület összekapcsolva. A hőleadók radiátorok. A helyiséget a Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya használja. A helyiség összességében jó műszaki állapotban van.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan nem rendelkezik önálló bejárással, csak idegen ingatlanon keresztül közelíthető meg, így korlátozottan forgalomképes, ezért ez 70 %-os értékcsökkentő tényezőként került figyelembevételre.

A helyiség mindig is a Jézus Magyarországi Rendtartománya használatában volt, belső felszereltsége, műszaki állapota kialakításában az Önkormányzat, mint tulajdonos nem vett részt, anyagi hozzájárulást nem biztosított.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **1.470.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 52.500,- 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 **1.470.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 8.260,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

A helyiségek elhelyezkedése HVT területet érint, azonban a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlanok elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

Fentiek alapján javasoljuk az ingatlanok értékesítését.

A 23 albetétből álló társasházban 4 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.785/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk a Budapest VIII., Mária u. 23. szám alatti,

- 36643/0/A/21 hrsz-ú, 99 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség
- 36643/0/A/22 hrsz-ú, 50 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség
- 36643/0/A/23 hrsz-ú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, a Budapest VIII., Mária u. 25. szám alatti, a Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya tulajdonában álló templomon keresztül megközelíthető nem lakás céljára szolgáló helyiség

versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya részére a Budapest VIII., Mária u. 23. szám alatti, 36643/0/A/21 hrsz-ú helyiség esetében 4.700.000,- Ft, a 36643/0/A/22 hrsz-ú helyiség esetében 2.460.000,- Ft, a 36643/0/A/23 hrsz-ú helyiség esetében 1.470.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

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 találhatnak 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 összeg kerülhet értékesítésre a helyiség.

II. A beterjesztés indoka:

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség kötelezettség megfizetése mellett.

A Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya által használt helyiség esetében az Önkormányzat a tulajdonosi jogait az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően nem gyakorolta, különös tekintettel arra, hogy a helyiség kizárólag a Jezsuita Rend ingatlanán keresztül közelíthető meg. A Jezsuita Rend által használt helyiséget a használó fenntartotta, felújította, karbantartotta, annak állapota a használó törekvéseinek eredménye. Az Önkormányzat a helyiség állapotára anyagi fedezetet nem nyújtott.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással a továbbiakban az Önkormányzat közös költség kötelezettsége egy darab albetétre csökken, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 7.965,- Ft/hó.

IV. Jogszabályi környezet:

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 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

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Mária u. 23. szám alatti, 36643/0/A/21 helyrajzi számú, 99 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti üres tároló helyiség 4.700.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya részére eladási ajánlatot a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti ajánlati kötöttséggel és fizetési feltételekkel.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. november 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Mária u. 23. szám alatti, 36643/0/A/22 helyrajzi számú, 50 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti üres tároló helyiség 2.460.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya részére eladási ajánlatot a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti ajánlati kötöttséggel és fizetési feltételekkel.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. november 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Mária u. 23. szám alatti, 36643/0/A/23 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, a Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya tulajdonában álló (Budapest VIII., Mária u. 25. szám alatti) ingatlanon keresztül megközelíthető, földszinti üres egyéb helyiség 1.470.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön Jezsuita Rend/Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya részére eladási ajánlatot a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti ajánlati kötöttséggel és fizetési feltételekkel.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

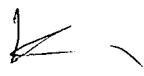
Határidő: 2014. november 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. november 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: NOVÁCKZI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE