

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

33. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 24-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 17. földszint 3. szám alatti 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 17. földszint 3. szám alatt, 36053/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú földszinti egyéb helyiség, a közös tulajdonból 124/10.000 tulajdoni illetőséggel.

A helyiséget 2009. április 30. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy elhelyezkedése és műszaki állapota miatt a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

A helyiségre vonatkozóan vételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez.

A Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 17. földszint 3. szám alatti, 36053/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott helyiség a kerület Orczy-negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el, a Dugonics utca és a Korányi Sándor utcák által határolt szakaszon. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolival érhető el.

Az udvari bejáratú helyiségben a falak 2,0 magasságig vizesek, vakolathiányosak. A falakat a vizesedés miatt javítani, szigetelni szükséges. Fűtés, víz, melegvíz és WC nincs. A galéria kb. 9 m<sup>2</sup> alapterületű, alatta 1,90 a belmagasság. A helyiségben a villanyórát leszerelték, a gázórát lezárták. A felületképzések korszerűtlenek, az ingatlan állapota lelakott.

Az Önkormányzat a vízárával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 4.216,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Avant.Immo Kft (Bártfai László) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **1.120.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 86.300,- 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 **1.120.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Fentiek alapján javasoljuk az ingatlan értékesítését.

A 23 albetétből álló társasházban 6 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 3.124/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján 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., Diószegi Sámuel utca 17. földszint 3. szám alatti, 36053/0/A/5 hrsz-ú, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését részére az 1.120.000,- 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 összegben 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 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 a továbbiakban az Önkormányzat közös költség kötelezettsége csökken, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 4.216,- 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., Diószegi Sámuel utca 17. földszint 3. szám alatti, 36053/0/A/5 helyrajzi számú, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti egyéb helyiség 1.120.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez. részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön részére eladási ajánlatot a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti ajánlati kötöttséggel és fizetési feltételekkel.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

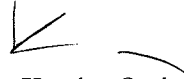
Határidő: 2014. december 1.

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 18.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

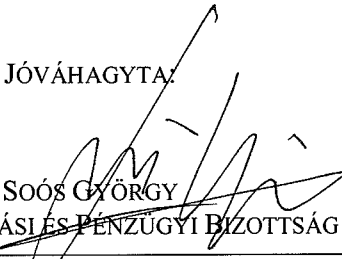
  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE