

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

36.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: A Budapest VIII., Magdolna utca 42. földszint 8. szám alatti, 35373/0/A/41 helyrajzi számú üres, 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Magdolna utca 42. földszint 8. szám alatt található, 35373/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú földszinti raktárhelyiség, a közös tulajdonból 210/10.000 tulajdoni illetőséggel.

A helyiséget 2013. március 28. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt, udvari elhelyezkedése és műszaki állapota miatt a bérbeadása nehézkes.

a helyiségre 2013. évben nyújtott be vételi kérelmet, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 464/2014. (IV.28.) számú határozatával azonban nem járult hozzá az üres raktárhelyiség 2.790.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez részére.

A társasházban tulajdonnal rendelkező ismételten megkereste a Kisfalu Kft-t a helyiség megvásárlására vonatkozó kérelmével. Szándékai szerint a helyiséget lakás céljára kívánja átalakítani, felújítani, kívül- belül, ezzel is javítva az elhanyagolt külsejű ingatlan és a társasház egységes, rendezett udvari megjelenését.

A Budapest VIII., Magdolna utca 42. földszint 8. szám alatti 35373/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott helyiség bejárata udvari, épületen belüli elhelyezkedése rossz, a két raktárhelyiségből álló ingatlan állapota romos, lelakott. A helyiségben az elektromos hálózat, víz-csatorna közüzemi hálózatra csatlakoztatva van, állapotuk felülvizsgálatra, cserére szorul, gázvezeték, fűtés nincs. W.C. és sarokkád került korábbi években kialakításra. Galéria is található a falnedves, beázott helyiségben, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, használhatatlan.

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

Fentiek alapján javasoljuk az ingatlan értékesítését.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft (Bártfai László) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.790.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 82.000,- 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 **2.790.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 6.460,- Ft közös költséget, célbefizetésként 2012. 06. 01- 2015. 05. 31-ig 1.020,- Ft, valamint 2012.08.01. – 2015. 07. 31-ig 600,- Ft-ot teljesít a társasház felé.

A 43 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.602/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fenti ingatlan tekintetében 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 tárgyi helyiség versenyeztetési eljáráson kívüli elidegenítését Vidák Sándor részére, 2.790.000,- 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 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 összegben kerülhet értékesítésre a helyiség.

## **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. 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 és célfizetési kötelezettsége, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 8.080,- Ft/hó.

## **IV. 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 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., Magdolna utca 42. földszint 8. szám alatti, 35373/0/A/41 helyrajzi számú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti üres raktárhelyiség 2.790.000,- 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.
- 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

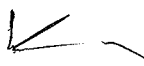
Határidő: 2014. november 30.


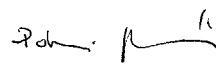

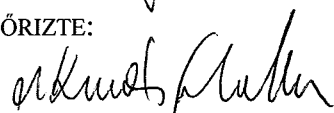
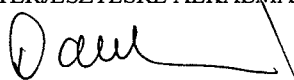
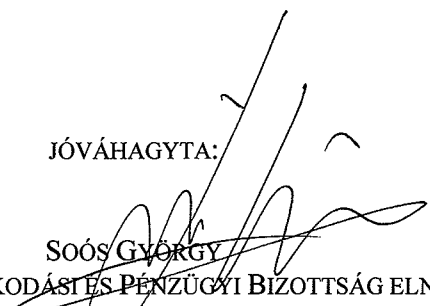
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. november 17.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE