

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

39.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: A Budapest VIII., Teleki tér 3. szám alatti,
műhely helyiség elidegenítése**

helyrajzi számú üres, földszinti

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., Teleki tér 3. szám alatt, lépcsőházban található, helyrajzi számon nyilvántartott, 8 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú földszinti műhelyhelyiség, a közös tulajdonból 15/10.000 tulajdoni illetőséggel.

A helyiséget 2009. november 10. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy elhelyezkedése és műszaki állapota miatt a bérbevételére érdeklődés nem volt.

A helyiségre vonatkozóan – a szomszédos lakás tulajdonosa csatolási szándékkal – vételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez.

A társasházi alapító okiratában a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében a társasházi tulajdonostársak javára elővásárlási jog került bejegyzésre.

A Budapest VIII., Teleki tér 3. szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott helyiség a kerület Magdolna-negyed elnevezésű városrészében található. Környezetében társasházak, és üzleti célú ingatlanok találhatóak. A társasház összközműves, az értékelt ingatlanba villany, vízközmű került bekötésre. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal érhető el. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. 2014. évben külső homlokzati felújításon esett át. A helyiség az L alakú udvar hátsó, elhatárolt részében húzódik meg, egy üzlethelyiség és a lakás között. A helyiség az alapítást megelőzően közös WC-ként funkcionált, jelenleg faldedves, beázott állapotú, leárnýkolt, sötét, lelakott helyiség.

A helyiség fakeretes, üvegezett bejáratú ajtaján acélrács van. Az albetét egy helyiségből áll, amelynek hátsó sarkában egy vízcsap szerelvény nélküli kézmosó van. A padozat gyenge minőségű PVC, talajvízes, teljes felújítást igényel. Fűtés, melegvíz és gázvezeték nincs. A helyiség mennyezetén 2 m² nagyságú tároló felületet alakítottak ki. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő. A nyílászárók gerébtokos, egyszeres üvegezésűek, korszerűtlenek, cseréire szorulnak.

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 Kft (Bártfai László) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **858.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 107.230,- 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 **858.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 1.410,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

A 114 albetétből álló társasházban 6 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 884/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok 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 tárgyi helyiség versenyeztetési eljáráson kívüli elidegenítését részére
– mivel a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni – 858.000,- 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. Amennyiben az Önkormányzat jelen előterjesztés alapján nem járul hozzá a helyiség elidegenítéséhez, úgy a tulajdonostársnak elővásárlási joga gyakorlásakor is lehetősége van a helyiség megvásárlására.

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 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.

II. A betérjesztés indoka

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 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 1.410,- 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 a) pontja szerint, a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra.

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

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Teleki László tér 3. szám alatti, helyrajzi számú, 8 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti üres műhely helyiség 858.000,- Ft vételáron, versenyzetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez csatolás céljából 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 helyiséget a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

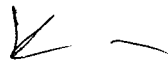
Határidő: 2014. december 1.


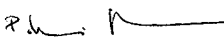

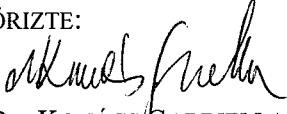
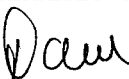
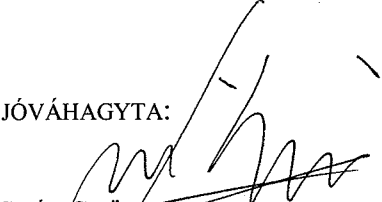
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. november 18.

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 ALKÁLMAS:	 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE