

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

61.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 18-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII., Csobánc u. 6. fsz. 6/A. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános 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., Csobánc u. 6. fsz. 6/A. szám alatti, 35913/0/A/27 hrsz-ú, 14 m² alapterületű, udvari bejáratú, üres nem lakás céljára szolgáló raktár.

A helyiség 2013. június 23-án került birtokbavételre, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. március 9. napján vételi kérelmet nyújtott [REDACTED] magánszemély.

A Budapest VIII., Csobánc u. 6. fsz. 6. szám alatti 35913/0/A/27 helyrajzi számon nyilvántartott helyiség az Orcy negyedben helyezkedik el, a Baross utcával párhuzamos Csobánc utcában, a Kálvária tér közelében. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszal, villamossal és trolival érhető el.

A raktárhelyiség bejárata az udvarról nyílik, két lépcsőfokkal az udvar szintje felett van. Fakeretes, üvegezett bejáratú ajtaján acélrács van. A helyiség jobb oldalán falon kívül vezetett csövek találhatók. Az elektromos szerelvényeket leszerelték, az elektromos hálózat nem működik, a vizet lezárták. Kézműosó, bojler nincs. Korábbi galéria nyomai látszanak, illetve egy lépcsőfokkal magasabb padozatú zuhanyzó/WC került leválasztásra. A zuhanytálcát járólappal építették ki, a WC-nek nincs tartálya. A raktárban kéménylyuk található. A burkolatok cseréje szükséges.

Az ingatlanra vonatkozó értékebecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **1.740.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 124.170,- 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 **1.740.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 7.294,- Ft (melyből 2.828,- Ft célbefizetés 2014.09.01. – 2015.08.31.) közös költséget teljesít a társasház felé.

A helyiség elhelyezkedése HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

A 27 albetétből álló társasházban 5 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.554/10.000 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.

A helyiségeket 2013. június 23. napján birtokba vette az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 2013. június 23. napján történt birtokbavételét követően bérbevételére nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találunk gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 47/2015. (II. 18.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) szerint a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegben kerülhet értékesítésre a helyiség.

Javasoljuk a Budapest VIII., Csobánc u. 6. fsz. 6/A. szám alatti, 35913/0/A/27 hrsz-ú, 14 m² alapterületű, udvari bejáratú, nem lakás céljára szolgáló raktár versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére 1.740.000,- Ft vételár összegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés 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 kötelezettsége megfizetése mellett.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

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 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 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

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Csobánc u. 6. fsz. 6/A. szám alatti, 35913/0/A/27 helyrajzi számú, 14 m² alapterületű, udvari bejáratú raktár 1.740.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 18.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 30.

- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy a helyiséget a társasházban található tulajdonostársak részére kell eladási ajánlatban felajánlani a jelen határozat 1.) pontja szerinti feltételekkel.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. július 31.

- 4.) amennyiben a tulajdonostársak nem élnek az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2015. május 11.



Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 MÁJ 12.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 MÁJ 12.

JÓVÁHAGYTA:

SZÜCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE