

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 27-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII., Baross u. 126. fsz. 35. 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:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Baross u. 126. fsz. 35. szám alatti, 35403/0/A/35 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, a közös tulajdonból 114/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, üres nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség.

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

A helyiségre 2015. február 2. napján vételi kérelmet nyújtott ██████████ magánszemély.

A helyiség a Magdolna negyedben helyezkedik el, az Orczy tér közelében. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszal, villamossal és trolival érhető el. Az üzlethelyiség bejárata a kaputól jobbra, az utcáról nyílik. Fakeretes, üvegezett bejáratú ajtaján acélrács van, az ablak fix, hőszigetelt üvegezésű. Az üzlet bal hátsó sarkában válaszfal téglákkal vizesblokkot alakítottak ki, amiben kézmosó és WC van vízórával. Melegvíz, fűtés, gázvezeték nincs. A járólappal helyenként töredezett, a csempe és a válaszfal készítése szakszerűtlen, befejezetlen, burkolatok cseréje szükséges. A mennyezeten beázás, a falakon 1,5 m magasságig vizesedés, falnedvesség látszik.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2015. április 29-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **3.670.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 154.724,- 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 **3.670.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 6.768,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

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

A 38 albetétből álló társasházban 5 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 895/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A 35403/0/A/1-35406/0/A/34 hrsz-ú ingatlanok mindekori tulajdonosainak fenti ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joga van.

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 helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

A tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 2013. július 23. napján történt birtokbavételét követően bérbevétele nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találnak 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., Baross u. 126. fsz. 35. szám alatti, 35403/0/A/35 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére 3.670.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés indoka:

A nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség kötelezettség 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 vételárát 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., Baross u. 126. fsz. 35. szám alatti, 35403/0/A/35 helyrajzi számú, 19 m² alapterületű, utcai bejáratú üzlethelyiség 3. 670.000,- Ft vételáron, versenyzetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 27.

2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. július 31.

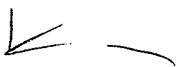
3.) amennyiben [REDACTED] illetve a tulajdonostársak nem élnek az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. október 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 18.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 



JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 MÁJ 20.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE