

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.3
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Budapest VIII., Nap utca 28. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató
Készítette: Mezei Irén 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., Nap utca 28. szám alatti, 35570/0/A/2 hrsz-ú, 49 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, üres nem lakás céljára szolgáló műhely helyiség.

Az ingatlan 2011. október 27-én került birtokbavételre, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. március 19. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély.

A Budapest VIII., Nap utca 28. szám alatti 35570/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott pinceszinti helyiség a Józsefváros központ negyedben helyezkedik el, a Vajdahunyad utca és a Futó utca közötti szakaszon. Környezetében régebbi és új építésű társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszal, villamossal és trolival érhető el.

A helyiség a társasház pincéjében található, a Nap utca felől önállóan közelíthető meg. A helyiség egyterű műhelyből, gipszkartonos leválasztással kialakított előtérből és W.C.-ből áll, amelyek belmagassága 2,5 m. A bejárati ajtó fémszerkezetű, az ablakok faszerkezetűek, ablakokon fix fémrács van, rossz állapotúak. A padozat beton, parkettával burkolt, jó-közepes állapotban. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotban. A helyiségben elektromos-, víz-, csatorna közművel ellátott, fűtési berendezés nincs.

Az ingatlan forgalmi értékének megállítására vonatkozó szakvéleményt a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2014. december 8-án készítette el, és 2015. május 11-én aktualizálásra került. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **3.500.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 71.430,- 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 **3.500.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 16.464,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

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

A 14 albetétből álló társasházban 2 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 84/1.000 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 helyiséget 2011. október 27. napján birtokba vette az Önkormányzati Házkezelő Iroda. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevételére érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség birtokbavételét követően bérbevételére nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találhatnak 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., Nap utca 28. szám alatti, 35570/0/A/2 hrsz-ú, 49 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló műhely helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére 3.500.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés indoka:

A nem lakás céljára szolgáló 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 fizetési kötelezettség 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 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

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Nap utca 28. szám alatti, 35570/0/A/2 helyrajzi számú, 49 m² alapterületű, utcai bejáratú műhely 3.500.000,- Ft vételáron, versenyeztetési 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 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. augusztus 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. 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: MEZEI IRÉN 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:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE