

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

53. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 13-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Magdolna u. 14. fsz. 16. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére csatolás céljából

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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:

1.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Magdolna u. 14. fsz. 16. szám alatti, udvari bejárátú, földszinti, 35293/0/A/16 hrsz-ú, 10 m² alapterületű, a közös tulajdonból 12/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló raktár helyiség.

A helyiség birtokbavételére 2012. április 27. napján került sor, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. május 13. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED], a szomszédos, 35293/0/A/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.

A helyiség a Magdolna negyedben helyezkedik el. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Az üzlethelyiség bejárata az udvarról nyílik. Két nyílászárója régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésű ablaka az udvarra nyílik, az üvegek törtek. A helyiség piszkos, szemetes, semmilyen közművel nem rendelkezik. A falak 1,2 m magasságig vizesek, a vakolat mállik, a mennyezetten 3 m² felületen beázás nyoma látszik.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Avant.Immo mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft (Bártfai László) készítette el 2015. június 25. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **730.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 73.406,- 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 **730.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 2.304,- 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 21 albetétből álló társasházban 6 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 265/1.000 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 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 2012. április 27-én 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. 19.) 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., Magdolna u. 14. fsz. 16. szám alatti, 35293/0/A/16 hrsz-ú, 10 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló raktár helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] részére 730.000,- 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 kötelezettség megfizetése mellett.

Az ingatlanok 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 a) pontja szerint, ha a legefeljebb 10 m² alapterületű ingatlant a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatlós céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára 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., Magdolna u. 14. fsz. 16. szám alatti, 35293/0/A/16 helyrajzi számú, 10 m² alapterületű, udvari bejáratú raktárhelyiség 730.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez csatolás céljából [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt -t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 01.

- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él 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: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 30.

Budapest, 2015. július 7.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA 2015 JÚL 07.
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA 2015 JÚL 08.
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE