

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 7-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 14. fsz. 15. szám alatti,
35446/0/A/16 helyrajzi számú garázs elidegenítése**

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

A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 14. fsz. 15. szám alatti, 35446/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, 15 m² alapterületű, a közös tulajdonból 225/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező udvari garázsra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött [REDAKTORVA] 2015. június 08. napján. Bérlo a bérleményt személygépjármű tárolás céljára vette bérbe.

[REDAKTORVA] 2015. szeptember 21. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Euro-Immo Expert Kft. (Kranjecz Zsuzsa) készítette el 2015. október 30-án, amelyben a helyiség forgalmi értéke **1.600.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 106.666,- Ft/m²) került megállapításra és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **1.600.000,- Ft**.

Az értébecslésben foglaltak szerint az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna-negyedben, a Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán található épületben helyezkedik el, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzletek találhatóak. Az épület L alakban belső udvart vesz körül, a garázs a hátsó telekhatáron áll. A lakások és a garázs az udvarról nyílnak. A garázs nem alápincézett. Belmagassága a félnyereg tető miatt változó, födéme nincs. Szerkezete téglá, szigetelése nem egyértelmű, hátsó falazata 2 m fölött fa palló. A tetőgerendákon nincs borítás, a helyiség átszellőzik. A garázs fűtetlen, árammal nincs ellátva, padlója beton, a kapu zsanérok előregedtek.

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 Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 14. fsz. 15. szám alatti, 15 m² alapterületű garázs esetében, a 17 db albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 2.567/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A bérleti díj megállapítására a bérbeadáskor került sor. A bérleti díj emelése a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 10.315,- Ft

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: 4.500,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): 1.025.600,- Ft

8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): 447.426,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 578.174,- Ft

Forgalmi érték: 1.600.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

A 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 (továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A Rendelet 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetők, ha a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy a legalább 10 albetétből álló társasházban az Önkormányzat tulajdonában álló albetétek száma legfeljebb 3 db.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35446/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 14. fsz. 15. szám alatti 15 m² alapterületű garázsra vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 1.600.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége e helyiség vonatkozásában megszűnik.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség 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) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A Rendelet 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbeadott nem lakás célú helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke 5 % alatti, vagy
- a helyiség értéke nem haladja meg a 8 millió forintot
- a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége legfeljebb 8 millió forint.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdés a.) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... év (.....hónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35446/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 14. fsz. 15. szám alatti, 15 m² alapterületű raktárra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 1.600.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 7.

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

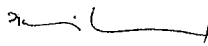
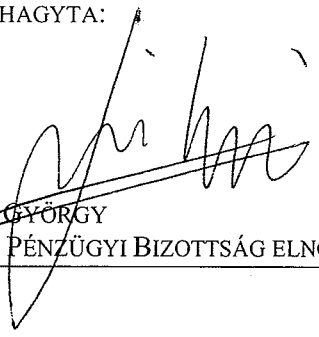
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. január 8.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2015. november 30.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	DRAVETZ RÉKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
2015 DEC 01	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DANADA-RIMÁN EDINA	
JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	