

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

49. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 19-22-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József körút 70. földszint 3. szám alatti, 35645/0/A/16 helyrajzi számú, üres, földszinti, raktárhelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények:

A Budapest VIII., József körút 70. fsz. 3. szám alatt található 35645/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, 4 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti raktárhelyiség vonatkozásában és a helyiség részéről 2013. május 29. napján vételi kérelem érkezett. A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Helyiség Bérbeadási Irodája az említett helyiséget elidegenítés céljára zárta. Az általuk megküldött átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint a helyiséget 2011. január 20. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda.

### II. Indokolás:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában vételi kérelem érkezett a Kisfalu Kft-hez.

### III. Tényállás:

A helyiség a kerület Józsefváros központ-negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el, a Nap utca és a Práter utca között. Környezetében többnyire társasházias ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel, a környéken közlekedő villamosokkal, metróval érhető el.

Az ingatlant magában foglaló épület 1894. évben épült, általános állapota gyenge. Az értékelt ingatlan a társasház lépcsőházából közelíthető meg, a lépcső alatt helyezkedik el. A raktár egy helyiségből áll, belmagassága 0,3 – 3,5 m között változik a lépcső emelkedésének megfelelően, az alapterületbe csak az 1,90 m feletti belmagasság számít. Utcai bejáratral nem rendelkezik, a bejárat teli acél ajtó. A helyiségben a felületképzések elhanyagolt, piszkos állapotban vannak. Elektromos áram, fűtés, víz, gázvezeték és W.C. nincs.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft (Bártfai László) készítette el 2013. március 17-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **300.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 74.556,- Ft/m<sup>2</sup>), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **300.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 945,- Ft kifizetést teljesít a társasház felé.

A 20 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 3.675/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A Budapest VIII., József körút 70. szám alatti raktárhelyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint. A társasházban az elidegenítendő ingatlanon kívül 4 önkormányzati albetét van.

#### **IV. Jogszabályi környezet ismertetése:**

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 nettó 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. § (8) bekezdése szerint, a 8. § (2) 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 kedvezmény.

#### **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:**

Javasoljuk a helyiség versenyeztetési eljáráson kívüli elidegenítését és részére, a vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel. Amennyiben a vevők nem élnek a vásárlás lehetőségével, úgy a helyiséget nyílt árverésen javasoljuk elidegeníteni.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadás útján évek óta nem került hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség és célbefizetés kötelezettség megfizetése mellett.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költség kötelezettsége, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 945,- Ft/hó.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

#### **Határozati javaslat**

..... év .....hó .....nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

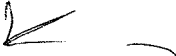
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., József körút 70. földszint 3. szám alatti 35645/0/A/16 helyrajzi számú, üres, földszinti, 4 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével, és részére történő elidegenítéséhez hozzájárul, 300.000,- Ft vételáron.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön és részére eladási ajánlatot a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti ajánlati kötöttséggel és fizetési feltételekkel.
- 3.) amennyiben és nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy a helyiséget nyílt árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója  
Határidő: 2013. július 29.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2013. július 12.

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

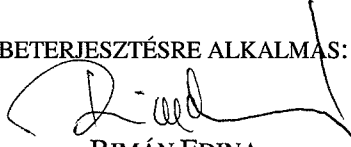
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

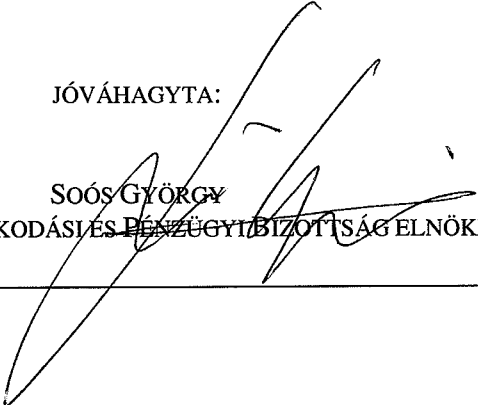
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE