



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 36453/0/A/1, 36453/0/A/2, 36453/0/A/3 helyrajzi számú raktárhelyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERSZÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti,

- 36453/0/A/1 hrsz.-ú, 112 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 124/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség,
- 36453/0/A/2, hrsz.-ú, 29 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 32/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség, s
- 36453/0/A/3 hrsz.-ú, 57 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 63/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség.

Fenti üres helyiségek megvásárlása iránt 2020. október 15. napján az AZ TODA SE Kft. (székhelye: 1072 Budapest, Dob utca 52. I/8., cégjegyzékszám: 01-09-355715; adószáma: 27894217-2-42) meghatalmazása alapján dr. Bisztrai Gábor ügyvéd vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be.

A Helyiséggazdálkodási Iroda tájékoztatása szerint a helyiségek bérbeadás útján nem hasznosíthatók, így elidegenítés érdekében zárolásra kerültek.

A helyiségek a Palota-negyedben, egy 1860 körül, Hild József tervei alapján épült, 1 emeletes, műemléki védettségét élvező ház pinceszintjén találhatók, a belső udvarról megközelíthetők.

A 36453/0/A/1 hrsz.-ú albetét bejárata fémráccsal védett, de az előtte felhalmozott szemét miatt nem nyitható, belső tere csak a fal áttörésével megközelíthető. Falszerkezete nyerstégla, jelentős mértékű

dohosodással és vakolathibával. Közműrendszerek közül csak az áram vezetői fellelhetők, de mérőóra nincs. A helyiség állapota erősen amortizált, teljes mértékű felújítást kíván.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. július 30. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2020. október 29. napján aktualizált értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 11.760.000 Ft (105.000 Ft/m²), likvid forgalmi értéke 10.000.000 Ft (89.286 Ft/m²).

A 36453/0/A/2 hrsz.-ú albetét a ráccsal zárt társasházi közös pincerészen keresztül közelíthető meg. Bejárati ajtaja 190 cm magas, 2 helyiségből áll. A falszerkezet vakolata nagy részben hiányzik, látható a vizes, dohos nyerstégla tartószerkezet. Közműrendszere nincs kiépítve. Összességében állapota erősen amortizált, teljes mértékű felújítást kíván.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. november 10. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2020. november 12. napján jóváhagyott értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 3.490.000 Ft (120.405 Ft/m²), likvid forgalmi értéke 2.970.000 Ft (102.414 Ft/m²).

A 36453/0/A/3 hrsz.-ú albetét a társasház közös használatú közlekedője felől, 2 bejáraton keresztül közelíthető meg. Kettő, jelenleg összenyitott helyisége van, betonozott, illetve földes alappal, helyenként vakolatlan fallal. Közművek nincsenek kiépítve, a villany a társasház közös órájáról működik.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. december 5. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2020. október 27. napján aktualizált értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 6.910.000 Ft (121.184 Ft/m²), likvid forgalmi értéke 5.870.000 Ft (102.980 Ft/m²).

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. A (2) bekezdés b) pontja alapján kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha az 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és a megvásárlására kérelem érkezett.

Tekintettel arra, hogy fenti helyiségek bérbeadás útján nem hasznosítottak, erősen amortizáltak, teljes felújítást igényelnek, állaguk folyamatosan romlik, a közös költség fizetési kötelezettség mellett – 33.276 Ft/hó a három albetétre - bevétel nem keletkezik, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja elidegenítésüket a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő értékű vételár ellenében a Rendelet 8.§ (2) bekezdés b) pontja alapján.

A helyiségek elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlanok elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 10 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 639/1.000 tulajdoni hányad tartozik.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36453/0/A/1, 36453/0/A/2, 36453/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pincszinti raktárhelyiségekre vonatkozó eladási ajánlat megküldéséhez az AZ TODA SE Kft. részére, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 11.760.000 Ft, 3.490.000 Ft és 6.910.000 Ft összegben történő közlése mellett. Javasoljuk továbbá, hogy amennyiben kérelmező nem él a vételi lehetőséggel, az ingatlanok árverés útján kerüljenek értékesítésre a Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 % - val megegyező kikiáltási áron.

II. A betérjesztés indoka

A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége megszűnik.

IV. Jogsabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világmjárvány (a továbbiakban: koronavírus világmjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottság hatalmazza fel.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján, 500 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha

b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján az üres helyiség(rész), valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonába került helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt kedvezmény.

A vevő a vételárat a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3) – (4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek: 1. albetét értébecslés, aktualizálás
2. albetét értébecslés
3. albetét értébecslés, aktualizálás

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2020. (XII.03) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 36453/0/A/1, 36453/0/A/2, 36453/0/A/3 helyrajzi számú raktárhelyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez az AZ TODA SE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1072 Budapest, Dob utca 52. I/8., cégjegyzékszám: 01-09-355715; adószám: 27894217-2-42) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **36453/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 112 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **11.760.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez az AZ TODA SE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1072 Budapest, Dob utca 52. I/8., cégjegyzékszám: 01-09-355715; adószám: 27894217-2-42) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **36453/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 29 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **3.490.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez az AZ TODA SE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1072 Budapest, Dob utca 52. I/8., cégjegyzékszám: 01-09-355715; adószám: 27894217-2-42) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **36453/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 57 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **6.910.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 4.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1., 2., 3. pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.
- 5.) amennyiben az AZ TODA SE Kft. nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőséggel, úgy a helyiséget a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 4. pont esetében: 2021. január 31., az 5. pont esetében 2021. augusztus 31.

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, 2020. november 24.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök