



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** Javaslát a Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 36402/4/D/4 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
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 VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (Üllői út 44.) szám alatti, földszinti, 36402/4/D/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 46/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiséget 2016. április 01-től határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel a TAJVAND Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 12. 81 ép. fszt.; adószám: 25439582-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-275300, statisztikai számjele: 25439582-6612-113-01, képviseli: Tajvand Reza és Tajvand Mousa ügyvezetők) bérlő fénymásoló üzlet, iroda céljára.

A Tajvand Kft. képviseletében Tajvand Mousa ügyvezető 2016. szeptember 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a kérelmet 2017. május 3-i ülésén megtárgyalta, a 349/2017. (V.03.) sz. határozatával az elidegenítéshez nem járult hozzá.

Bérlő képviseletében Tajvand Reza 2020. szeptember 23. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlő a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása nem áll fenn.

Az épület a Corvin-negyedben, az Üllői úton, a Kisfaludy utca és a József körút közötti szakaszon helyezkedik el. A földszinti helyiség a kapualjtól balra foglal helyet, utcai és udvari bejáratral is rendelkezik.

Az utcafronti bejárati ajtó egyedi beépítés, törésálló és hőszigetelt, az udvari bejárat műanyag szerkezetes biztonsági ajtó. A belső tér jó állapotú, amelyet a bérlő három éve újított fel saját költségen, ajtók, ablakok, burkolatos és szaniterek cseréjére került sor, továbbá a már meglévő fémszerkezetű galériát felújította és kibővítette. Jelenleg az ingatlan teljes alapterületén található galériaszint. Az oldalfalakat bérlő gipszkartonnal borította, a mennyezet teljes felületén álmennyezet található. Fűtés és melegvíz ellátás házközponti, a hőleadók acéllemez radiátorok. Az ingatlan víz és villanyórával rendelkezik, klímával és riasztóval is felszerelt.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2020. november 2-án. Az ingatlan forgalmi értékét 29.950.000 Ft (651.185 Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. november 12. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **29.950.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 36 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 92/2.315 tulajdoni hányad tartozik.

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

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	89.980 Ft
A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	13.378 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	9.738.964 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva):	1.447.965 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>8.290.999 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>29.950.000 Ft</b>

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 Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36402/4/D/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 29.950.000 Ft összegben történő közzlése mellett.

## II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a képviselő-testület jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. Jogszabályi 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 világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) 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 Szervei 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 Bizottságot hatalmazza fel.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket 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 adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

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

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

### Határozati javaslat

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

**a Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 36402/4/D/4 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

#### **A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő – Tajvand Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 12. 81 ép. fszt.; adószám: 25439582-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-275300, statisztikai számjele: 25439582-6612-113-01, képviseli: Tajvand Reza és Tajvand Mousa ügyvezetők) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36402/4/D/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 44.** szám alatti, földszinti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **29.950.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. március 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