



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök

**Tárgy:** **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET 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:**

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	-
Városüzemeltetési Bizottság	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-

**Tisztelt Polgármester úr!**

## **I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti, 36494/0/A/2 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 106/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség.

2020. július 16. napján [REDACTED] vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása iránt, tekintettel arra, hogy a szomszéd lakás tulajdonosa lett.

A helyiség elidegenítés érdekében történő zárolására 2020. október 16. napján került sor, azt követően, hogy a bérlő [REDACTED] a 2013. október 1. napjától érvényes bérleti jogviszonyt felmondta, és a helyiséget az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársai birtokbavették.

Az 1800-as évek végén épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyedben helyezkedik el, a Vas utcában, a Bródy Sándor utca sarkán, környezetében a századforduló idején épült lakóházak,

oktatási intézmények, kisebb kereskedelmi egységek találhatóak. Tömegközlekedési kapcsolatai jók. A társasházban 38 albetét került kialakításra, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 337/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A 27 m<sup>2</sup>-es egy légterű helyiség a lakóház földszintjén található. Valószínűsíthető, hogy korábban a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszint 3. számú lakásból került leválasztásra oly módon, hogy jelenleg sem a Vas utca 18. szám alatti épületből, sem az utcáról nem közelíthető meg, önálló bejárattal a Budapest VIII., Vas utca 16. szám alatti szomszédos helyiség felől rendelkezik, amely átjárást kulccsal történő lezárással megszüntették. Vevőnek falazással meg kell szüntetnie az esetleges ajtón történő bejutást.

A raktárba közművek nem kerültek bekötésre.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2018. december 19. napján az akkori állapot alapján. Az ingatlan forgalmi értékét 8.100.000 Ft összegben (fajlagosan: 300.000 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg, amelyet 2019. július 25-én aktualizált. Az értékbecslés 2020. március 31-én ismét aktualizálásra került, a forgalmi érték 8.100.000 Ft értékben (300.000 Ft/m<sup>2</sup>) került jóváhagyásra. Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 2020. július 9. napján kelt feljegyzésében rögzítette, hogy a szakvéleményben megállapított forgalmi értéket az időközben bekövetkezett ingatlanpiaci változásokkal fenntartja, az ingatlan forgalmi értékét 8.100.000 Ft értékben tartja reálisnak.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 8.100.000 Ft.

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

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. § alapján: kivétel és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha:

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

Tekintettel arra, hogy a helyiség bérbeadás útján nem hasznosított, és adottságai miatt erre a jövőben nincs esély, a közös költség fizetési kötelezettség mellett bevétel nem keletkezik, a vevő a szomszédos ingatlan tulajdonosa, a helyiség mellett közvetve tulajdonnal rendelkezik, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) javasolja az ingatlant a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz **8.100.000 Ft** vételár ellenében értékesíteni a Rendelet 8. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 4.922 Ft befizetést teljesít a társasház felé.

**A helyiség raktározás céljára történő bérbeadása esetén a gazdaságossági számítás szerint a helyiség értékesítése megtérül.**

**Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 3.850.776 Ft**

**Forgalmi érték: 8.100.000 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.

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

A 38 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 337/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fentiek alapján javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti, 36494/0/A/2 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 106/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére 8.100.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára polgármester úr jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiség bérbeadás útján nem hasznosítható, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

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 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.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. A (4) bekezdés alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A zárt ülés elrendelésének lehetősége Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) alpontján alapul. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben több, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 2. pontja szerint minősülő személyes adat található, amelyből a szerződő magánszemély vagyoni és szociális helyzetére lehet következtetni, javasolt jelen napirendi pont zárt ülés keretében történő tárgyalása.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

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.

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.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, amelyet külön íven hoz meg.

#### Mellékletek:

1. sz. melléklet: értékbecslés
2. sz. melléklet: értékbecslés aktualizálása 2019.
3. sz. melléklet: értékbecslés aktualizálása 2020.
4. sz. melléklet: feljegyzés

### **Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesterének ..../2020. (XI.....) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

**Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy**

- 1.) hozzájárulok a **Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám** alatt található, földszinti, **36494/0/A/2** helyrajzi számú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 106/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség értékesítéséhez [REDACTED] magánszemély részére. A helyiség vételára **8.100.000 Ft**.
- 2.) felkérem a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére [REDACTED] részére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2020. november ....., 2.) pont esetében 2020. december 31.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.  
igazgatósági elnök