



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

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

**Tárgy:** **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 36762/0/A/4 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA 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 VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, 36762/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 35/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, pinceszinti, önálló bejárattal nem rendelkező raktárhelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2010. július 29. napján bérleti szerződést kötött a ZODA-INKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; adószám: 10469349-1-42; cégjegyzékszám: 01-09-071930; képviseli: Jávor Csongor Zsolt) határozott időre szólóan, 2015. december 31. napjáig, ami ismételt megkötésre került 2020. december 31. napjáig. Bérló a helyiséget raktározás céljára vette bérbe.

Bérló képviselőjében Jávor Csongor Zsolt 2020. október 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérló a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A helyiség a Palotanegyedben, az 1900-as évek elején épült lakóház pinceszintjén helyezkedik el, önállóan nem megközelíthető, szerkezetileg egy egységet képez a szomszédos albetétekkel. Nincs sem beltéri, sem homlokzati nyílászárója. Falszerkezete, valamint 208-285 cm belmagasságú álmennyezete fa lambériával burkolt. Padozata a vele egybenyitott szomszédos albetétekkel harmonizáló, egységes mázas kerámialap.

Elektromos rendszere és fűtése egy egységet képez a szomszédos albetétekkel. Az ingatlan önálló hasznosítása nem rentábilis.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2020. augusztus 19-én. Az ingatlan forgalmi értékét 2.220.000 Ft (246.618 Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.220.000 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 41 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 147/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 3.113 Ft

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: 1.610 Ft

10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva): 436.218 Ft

10 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva): 225.606 Ft

**Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): 210.612 Ft**

**Forgalmi érték: 2.220.000 Ft**

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 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 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbbe 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.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Polgármester Úr járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36762/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 9 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 2.220.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világméretű járvány (a továbbiakban: koronavírus világméretű járvány) 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.

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.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség 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 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 a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, amelyet külön íven hoz meg.

Melléklet: értékbecslés

### Határozati javaslat

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

**a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 36762/0/A/4 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy

1.) **felmentést adok** az ingatlan-nyilvántartásban 36762/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.**

- 2.) **hozzájárulok** az eladási ajánlat bérlő – ZODA-INKER Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; adószám: 10469349-1-42; cégjegyzékszám: 01-09-071930; képviseli: Jávor Csongor Zsolt) – részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36762/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A.** szám alatti, pinceszinti, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **2.220.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) felkérem a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-2. pont esetében 2020. november ..., a 3. pont esetében: 2020. december 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 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.  
igazgatósági elnök