



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a helyrajzi számú, természetben a (cím) földszintjén található nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére

Előterjesztő:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Fórizs Zita helyiséggazdálkodó
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítésszel
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2017. január 17.
Ellenjegyző:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és ügyviteli osztályvezető
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi a **helyrajzi számú**, természetben a **(cím) földszintjén** található 39 m² alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan, melyhez a társasházi közös tulajdonból ^{1.818}/10.000 eszmei hányad tartozik.

A üzlethelyiséget - a hozzá tartozó 347 m² nagyságú területtel - a D. K-i és Szolg. Kft. (Cégjegyzékszám:, székhely: (cím)., statisztikai számjel:, adószám:), (illetve jogelődje) 1990. május 1-től határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel bérlő.

A szóbanforgó bérlemény egy 347 m² területű telken álló, 39 m² alapterületű, különálló, téglalap építésű épület. Az 1990. május 1-jén megkötött bérleti szerződés szerint eredetileg 7 m² alapterületű volt a bérlemény, melyhez később a bérlő hozzáépített 32 m²-t. A Társasházi Alapító Okiratban és a hiteles ingatlannyilvántartásban (az ingatlan tulajdoni lapján) 39 m² alapterületű üzlethelyiség szerepel.

Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az 561/2015. (X.13.), a 369/2016. (IX.13.) számú határozatai, valamint Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Vagyonkezelő Bizottsága 170/2009.(XI.03) GVB sz. határozata alapján az üzlethelyiség-, valamint a kiegészítő telek bérbeadásából 494.098 Ft/év (41.175 Ft/hó) tárgyi adómentes bérleti díj bevételünk származik. Az ingatlan bérbe adása használati- és nem veszélyes, újra hasznosítható hulladék kereskedelem céljára történik, azonban a bérleményben közel 4 éve ténylegesen nem folyik tevékenység.

2016. november 7-én M. G., a D. Kft. ügyvezetője vételi szándékot nyújtott be az általa bérelt ingatlan megvásárlására. A kérelem benyújtásával egyidejűleg megfizette az Önkormányzat bankszámlájára az 50.000 Ft-os értékbecslési díjat is.

A bérlő 2016. november 30-ig bérleti díj fizetési kötelezettségének eleget tett, bérleményére tartozást nem tartunk nyilván.

A 2016. október 13-ai bérlemény ellenőrzésén felvett jegyzőkönyvünk alapján a bérlemény rendezett, a bérlő a karbantartási, állagmegóvási kötelezettségének eleget tett, a területen kereskedelmi tevékenység jelenleg nem folyik.

2016. november 24-én elkészült – P. J. L. igazságügyi szakértő (Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.) által - az ingatlan forgalmi értékének megállapításáról szóló igazságügyi szakértői vélemény, mely szerint a tárgyi üzlethelyiség jelen állapotbeli piaci – forgalmi értéke **8.400.000 Ft.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény meghatározza az elővásárlásra jogosultak körét:

„58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került **helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.**”

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2012.(VII.13.) rendelet 16.§ (1)-(4) bekezdése az alábbiakban rendelkezik a helyiségek elidegenítéséről:

- „(1) **A helyiség forgalmi értékének megállapítása** 3 hónapnál nem régebbi **értékbecslés alapján történik**, amely tartalmazza az eladásra kerülő helyiség, az épület és a hozzá tartozó jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.
- (2) A helyiségek vételárát egy összegben vagy részletfizetés útján kell megfizetni.
- (3) Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 50 %-át kell megfizetni.
- (4) Részletfizetés esetén a vételárhátralék 5 éves futamidővel havi egyenlő részletekben fizethető meg, amelyet a mindenkorli tárgyévvel megelőző év jegybanki átlag kamata terhel.(...)”

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 14.) önkormányzati rendelet 3. melléklet (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) alábbi pontjai alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

3.3.4. Dönt nettó 5.000.000.- forint értékhatárig forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely más módon történő megterheléséről.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi üzlethelyiség jelen állapotbeli piaci – forgalmi értéke meghaladja az 5.000.000 Ft-ot, a Tisztelt Képviselő-testületnek szükséges döntenie, hogy az értékbecslés ismeretében értékesíti-e a bérlő részére az üzlethelyiséget, vagy továbbra is bérbeadás útján hasznosítja azt.

Határozati javaslat:

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2017. (I.17) határozata a helyrajzi számú, természetben a (cím). földszintjén található üzlethelyiség bérlő részére történő értékesítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy
Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata

- I.** a helyrajzi számú, természetben a (cím). földszintjén található, 39 m² alapterületű, ¹⁸¹⁸/₁₀₀₀₀ tulajdoni hányadú társasházi üzlethelyiséget értékesíti a bérlő, D. K-i és Szolg. Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám:, székhely: (cím)., statisztikai számjel:, adószám:) részére
- a) 8.400.000 Ft egyösszegű vételáron.
- b) Ft egyösszegű vételáron.

Felkéri a polgármestert az eladási ajánlat megküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére azzal, hogy az abban foglaltaktól az Önkormányzat javára eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. március 31.

- II.** nem értékesíti a (cím). sz. alatti, 187790/0/A/5 hrsz.-ú, 39 m² alapterületű, ^{1818/10000} tulajdoni hányadú társasházi üzlethelyiséget a bérlő, D. K-i és Szolg. Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseli: M. G. ügyvezető) részére, hanem azt továbbra is bérleményként hasznosítja.

Felkéri a polgármestert a bérlő értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. január 31.

A Képviselő-testület az előterjesztést saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2017. január 2.

Fórizs Zita
helyiséggazdálkodó
előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő