



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 185862/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII.
kerületszámú ingatlan földszintjén található üzlethelyiség
hasznosítására**

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:	2016. október 18.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonát képezi a 185862/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület,számú ingatlan földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 89 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség – a továbbiakban: helyiség -, amelyhez a társasházi közös tulajdonból $\frac{3.132}{10.000}$ eszmei hányad tartozik.

Az ingatlan egy 6 albetétet magába foglaló Társasház, amely önállóan működik. Az Önkormányzat tulajdonában csak a helyiség albetétje van, amely után a társasházi közös költséget az Önkormányzat negyedévente fizeti. 2008. július 1-jétől 2015. december 31-ig a helyiségre kifizetett összeg (téliesítés költsége, gáz alapidj, közös költség):

A helyiség az udvar belső-hátsó részén helyezkedik el, korábban rádió-televízió szervizként funkcionált. A helyiséget 2008. június 26. napján az Önkormányzat a korábbi bérlőtől birtokba vette, azóta üresen áll, hasznosítására nem került sor többszöri, több irányú próbálkozás ellenére sem. Mivel a helyiséget nem használják, az állaga folyamatosan romlik.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Gazdasági és Vagyonkezelő Bizottsága a 2008. napján tartott ülésén hozott 246/2008. (XII.02.) GVB számú határozatával úgy döntött, hogy a helyiséget árverés útján értékesíti. A határozat végrehajtásának határideje többször módosításra került, valamint a Gazdasági és Vagyonkezelő Bizottság 2010. június 1. napján tartott ülésén hozott 129/2010. (VI.01.) GVB számú határozata alapján a kikiáltási ár is leszállításra került 5.000.000 Ft-ra.

A 2009. márciusától 2011. októberéig tartó időszakban összesen 12 alkalommal került sor árverés kiírásra, azonban a felhívásokra egyetlen pályázat sem érkezett.

Ezt követően a Képviselő-testület 2012. január 17. napján tartott ülésén hozott 17/2012.(I.17.) Ök.-, valamint a 2013. június 4. napján tartott ülésén hozott 253/2013. (VI.4.) Ök. számú határozataival úgy döntött, hogy a Templom u. 104. sz. alatti üzlethelyiséget nem hasznosítja.

Időközben a helyiséget magába foglaló épület rohamos állagromlása miatt felmerült a helység elbontásának a lehetősége is, azonban ebben az esetben a Társasház Alapító Okirata szükséges módosításának a költsége is terhelné az Önkormányzatot.

2014. október 29-én a társasház egyik lakója kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, mely szerint szeretné megvásárolni egy jelképes összegért az önkormányzati tulajdonú üzlethelyiséget, melyet azután hitel felvételével felújítana és lakásként használna. (Jelenleg az üzlethelyiséggel szomszédos lakásban él a szüleivel.) Mérlegelve a felújítási költségeket, 500.000 Ft összegű vételárra tett ajánlatot.

A Képviselő-testület a 2014. november 25. napján tartott ülésén hozott 619/2014. (XI.25) számú határozatával úgy döntött, hogy az ajánlatot nem fogadja el és az üzlethelyiséget továbbra sem hasznosítja.

Ezt követően a Képviselő-testület a 2015. március 17. napján tartott ülésén hozott 119/2015. (III.17.) számú határozatával felkérte a Polgármesteri Hivatalt, hogy vizsgálja meg az üzlethelyiség lakás céljára történő átminősítésének lehetőségét, valamint, hogy két lakás kialakítása mekkora költséggel járna.

A lakássá történő átépítés lehetőségeit okl. építőmérnök-ingatlangazdálkodó, igazságügyi szakmérnök **szakértő vizsgálta.** A szakértő megállapította, hogy „*az alapterületet figyelembe véve vagy egy nagyobb, vagy két kisebb (garzon jellegű) lakás alakítható ki a területen. Az albetét lakássá történő átépítéséhez építési engedély szükséges, az építési- és használatba vételi engedélyhez a társtulajdonosok hozzájárulását be kell szerezni, majd a társasházi Alapító Okiratot módosítani szükséges. A megvalósításhoz szükséges idő minimum 2-3 év, a megvalósítási költség elérheti a 15 millió Forintot. Értékesítés esetén - piaci szempontból – az udvar végében lévő elhelyezkedés kedvezőtlen.*” A szakértő az összegző véleményében kifejtette, hogy „*a tárgyi ingatlan lakássá történő átépítése folyamán jelentős mennyiségű bizonytalansági tényező merülhet fel, mind a lebonyolítás, mind a finanszírozás tekintetében. Piaci jellegű önkormányzati beruházást feltételezve az átalakítás nagy valószínűséggel gazdaságtalan lesz.*”

A Képviselő-testület 2016. januárjában az üzlethelyiség hasznosítása tárgyalásakor felkérte a Hivatalt, hogy keresse meg az üzlethelyiségre korábban vételi szándékát benyújtó magánszemélyt és folytasson tárgyalásokat arra vonatkozóan, hogy korábbi vételi szándékát fenn tartja-e. Megkeresésünkre a korábbi kérelmező 2016. június 27-én ismételten beadott egy kérelmet, melyben az üzlethelyiség megvásárlásának lehetőségeiről kért tájékoztatást. Válaszlevelünkben tájékoztattuk a forgalmi érték megállapításának módjáról, az előleg megfizetéséről, a részletfizetési lehetőségről, futamidőről, valamint elhívtuk arra, hogy a kérelem benyújtásával egyidejűleg 50.000 Ft értékbecslési díj fizetendő, mely összeg beérkezése után terjesztjük elő kérelmét a Képviselő-testület elé. 2016. szeptember 15. napjáig az értékbecslési költség nem került megfizetésre, és a kérelmező részéről további megkeresésre sem került sor.

2016. szeptember 20. napján elkészült az üzlethelyiség forgalmi értékének megállapításáról szóló igazságügyi szakértői vélemény aktualizálása, amely a következő megállapításokat tartalmazza:

„*Az albetét területén (...) műhely, raktárak, közlekedők és vizesblokk helyiségek nyertek kialakítást. (...) Az albetét jelenleg is, az összes közüzemi közműhálózatra (víz, villany, csatorna, gáz) rá van csatlakozva. A belső elektromos és gépészeti hálózatok kiépítettek (az elektromos hálózat szinte mindenhol szabadon szerelt), de azok működőképességéről nem lehetett meggyőződni. A felszerelési tárgyak egy része hiányzik.*

Az albetét teljes területére jellemző az erős falvizesedés, illetve az ennek következtében jelentkező vakolatmállás és salétromosság mind a külső, mind a belső felületeken. A korábbi beázások miatt sok helyen sérült a mennyezeti vakolat, a folyosónál a festett farost lemez álmennyezet néhol félig leszakadt állapotban van. (...). Az összes nyílászáró, a külső és belső felületképzés, a fal és padlóburkolatok, továbbá az elektromos és gépészeti hálózat teljes felújításra, vagy cseréjére szorul. Az albetét általánosságban lepusztult állapotú, teljes felújításra szorul. A tárgyi albetétet az eredeti funkcionak (üzlet, illetve műhely) megfelelő módon felújítani nem célszerű.(...)

A tárgyi ingatlan (társasházi üzlethelyiség) jelen állapotbeli piaci értéke: 5.000.000 Ft.”

Az Önkormányzat tulajdonában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2012. (VII.13.) rendelet szerint üres helyiség bérbeadása vagy értékesítése csak árverésen történhet a Vagyonrendelet árverésre vonatkozó szabályai szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak figyelembevételével döntsön az ingatlan hasznosításának módjáról.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2016. (X.18.) határozata a 185862/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerületszámú ingatlan földszintjén található üzlethelyiség hasznosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. hatályon kívül helyezi a 185862/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerületszámú ingatlan földszintjén található üzlethelyiség hasznosítása tárgyában hozott 17/2012. (I.17.) Ök. és a 253/2013. (VI.4.) számú határozatait.

II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **nyilvános pályázat útján értékesíti** a 185862/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület,..... számú ingatlan földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 89 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiséget a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó ^{3.132}/_{10.000} eszmei hányaddal a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevő részére.

A kikiáltási árA licitlépcső 100.000 Ft. Az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentum eladási ára 10.000 Ft + 27 % Áfa.

Felkéri a polgármestert a pályázat kiírására és az adásvételi szerződésnek a nyertes pályázóval történő megkötésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. december 31.

III. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **nyilvános pályázat útján bére adja** a 185862/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület,..... számú ingatlan földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 89 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiséget a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó ^{3.132}/_{10.000} eszmei hányaddal

Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készítésére a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság részére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. június 30.

IV.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 185862/0/A/4 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület,számú ingatlan földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 89 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiséget a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó ^{3.132}/_{10.000} eszmei hányaddal **jelenleg nem kívánja hasznosítani.**

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2016. szeptember 26.

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő

Fórizs Zita
helyiséggazdálkodó
az előterjesztés készítője