



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 195271/8/A/11 hrsz.-ú, természetben a 1237 Budapest XXIII., Szent László u. 163. fszt. 1. ajtó sz. alatti üzlethelyiség elidegenítéséről történő döntés meghozatalára

Előterjesztő: Kisné Stark Viola mb. osztályvezető
Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztést készítette: Gőgh Zita ingatlan-hasznosítási ügyintéző
Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: -

Az előterjesztés megtárgyalására jogosult bizottságok* Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság

Testületi ülés időpontja, amely ülésen a Képviselő-testület tárgyalta volna* 2020. április 14.

Ellenjegyző: Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető-helyettes
Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály

Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Szabó Tibor jegyző

*** A Képviselő-testület valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester hoz döntést**

Tisztelt Képviselő-testület!

2020. január 1. napján a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonában lévő **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** száma: 16 db ebből

- üzlethelyiség, műhely, raktár 9 db (összes alapterület: 637 m²)
- egyéb helyiség 7 db (újtelepi körzeti orvosi rendelők, újtelepi fogorvosi rendelő, polgármesteri hivatal újtelepi ügyfélszolgálati irodája, volt polgári védelmi iroda, újtelepi fiókposta) (összes alapterület 393 m²).

2020. március 9. napján vételi szándéknyilatkozat érkezett a DOM-HAUS Kft. ügyvezetőjétől T. J-nétől, az általa bérelt 1237 Bp., Szent László u. 163. fszt. 1. ajtó sz. alatti üzlethelyiség megvásárlására vonatkozóan.

A Budapest XXIII. ker. Szent László u. 163. fszt. 1. ajtó sz. alatti, **40 m²** alapterületű, ^{67/10000} tulajdoni hányadú társasházi üzlethelyiséget 2013. október 28. napjától kezdve határozatlan időre bérlő a DOM-HAUS Kft. (képviseli: T. J-né ügyvezető). A bérbeadás lottózó és ingatlanközvetítő iroda működtetése céljára történik. A bérbeadásra az ingatlan bérleti jogának nyilvános árverésen történő értékesítése alapján került sor, a nyertes kikiáltási áron szerezte meg a bérleti jogot.

A helyiség összközműves, a gázfűtés a társasház saját, 91 helyiséget ellátó kazánjával történik.

Az üzlethelyiség bérleadásából 76.273 Ft/hó (adómentes) bérleti díj bevétele származik az Önkormányzatnak, a közüzemi szolgáltatásokat (szemétszállítás-, fűtés díja) a társasházi közgyűlés határozata alapján számlázzuk ki a bérlő felé, majd fizetjük meg a társasház felé.

A bérlő – az önkormányzat tulajdonosi hozzájárulásával - jelentős átalakítási és egyéb munkálatokat (pl. alvízmérő órák felszerelését, gipszkarton fal építését) végzett a bérleményben, azonban azokat saját költségén és felelősségén, saját beruházással, bérbeszámítás nélkül végezte el, és nyilatkozta, hogy az önként vállalt kötelezettségéből eredő költségei megtérítése tekintetében semmiféle igényt nem érvényesít a bérbeadó önkormányzat felé, ilyen jellegű igényérvényesítésről kifejezetten és véglegesen lemond.

A bérlő az előterjesztés készítésének időpontjáig bérleti díj fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, bérleményére tartozást nem tartunk nyilván.

A DOM-HAUS Kft. az általa bérelt, Szent László u. 163. sz. alatti üzlethelyiség megvásárlására eddig két alkalommal (2014. és 2019. évben) nyújtott be kérelmet, melyek a tisztelt Képviselő-testület által elutasításra kerültek, a jelenlegi kérelme a harmadik a tárgyban.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2019.(XII.13.) önkormányzati rendelete 84. §-a szerint:

„84. § (1) **A Képviselő-testület elé előterjesztés ugyanabban a tárgyban legfeljebb három alkalommal kerülhet betérjesztésre és megtárgyalásra.** Ettől abban az esetben lehet eltérni, ha

- a) az adott ügyet közvetlenül érintő jelentős tények, vagy jogi szabályozás megváltozása az előterjesztés újbóli tárgyalását indokolja vagy
- b) a három alkalom egyikén sem hozza meg a döntést a képviselő-testület olyan ügyben, amelyben magasabb szintű jogszabály erre kötelezi.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szempontjából jelentős ténynek tekinthető különösen az Önkormányzat gazdasági vagy jogi érdeke.”

Tájékoztatásul:

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.) rendelete az alábbiakban rendelkezik a helyiségek elidegenítéséről:

*„16.§ (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. (...)*

17.§ A vételár megállapításához a vételárat csökkenteni kell a bérlő által – a bérbeadó engedélyével – a helyiségre fordított és számlával igazolt, meg nem térített értéknövelő beruházások értékével, amennyiben az a helyiségben komfortfokozat változást eredményezett. (...)

19.§ (1) Elidegenítés esetén az Önkormányzat köteles az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részére eladási ajánlatot küldeni. (...)”

A tárgyi üzlethelyiség piaci értékének megállapításáról szóló **értékbecsléssel jelenleg nem rendelkezünk.**

A Tisztelt Képviselő-testületnek abban szükséges döntenie, hogy értékbecslés ismeretében értékesíti-e a bérlő részére az üzlethelyiséget, vagy továbbra is bérbeadás útján hasznosítja azt. Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület az értékesítés mellett dönt, úgy az értékbecslés ismeretében új előterjesztés készül majd a konkrét eladási ajánlatról – az értékbecslésben szereplő összegtől függően – a hatáskörrel rendelkező Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság vagy a Képviselő-testület részére.

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően készült.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úrtól, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntését meghozni.

A KATASZTRÓFAVÉDELEMRŐL ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ 2011. ÉVI CXXVIII. TÖRVÉNY 46. § (4) BEKEZDÉSE ALAPJÁN MEGHOZOTT POLGÁRMESTERI HATÁROZAT:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének/2020. (.....) határozata a Budapest XXIII., Szent László u. 163. fszt. 1. ajtó sz. alatti, 195271/8/A/11 hrsz.-ú üzlethelyiség bérlő részére történő értékesítésével kapcsolatos döntéséről

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

A.) változat

I. Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata a Budapest XXIII. Szent László u. 163. fszt. 1. ajtó sz. alatti, 195271/8/A/11 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű, 67/10000 tulajdoni hányadú társasházi üzlethelyiséget értékesíteni kívánja a jelenlegi bérlő, a DOM-HAUS Kft. (képviseli: T. J-né ügyvezető) részére.

II. a Polgármester gondoskodik az ingatlan értékbecslésének megrendeléséről, majd az értékbecslés ismeretében szükség szerint új előterjesztés készítéséről a hatáskörrel rendelkező Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság vagy a Képviselő-testület részére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester
Határidő: 2020.

B.) változat

I. Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata a Budapest XXIII. Szent László u. 163. fszt. 1. ajtó sz. alatti, 195271/8/A/11 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű, 67/10000 tulajdoni hányadú társasházi üzlethelyiséget nem kívánja értékesíteni a jelenlegi bérlő, a DOM-HAUS Kft. (képviseli: T. J-né ügyvezető) részére, azt továbbra is bérbeadás útján kívánja hasznosítani.

II. a Polgármester gondoskodik a bérlő értesítéséről.

Felelős: Bese Ferenc polgármester
Határidő: 2020.

Budapest, 2020. március 16.

Gógh Zita
ingatlan-hasznosítási ügyintéző
előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
mb. osztályvezető
előterjesztő