

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2008. október 22-én tartandó ülésére

Tárgy: javaslat a 417/11/A/85 helyrajzi számú helyiség hasznosítására.

Előterjesztő: dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő, Dózsa Gy. út 1-3. szám alatti többségi magántulajdonú társasház földszintjén található az önkormányzat tulajdonában álló 417/11/A/85 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű, 18,54 m² területű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 19/4719-ed részilletőséggel együtt.

A helyiség jelenleg üres. Korábban bérbeadás útján került hasznosításra élelmiszerboltként, itt működött az ún. „Piro” bolt. A bérleti jogviszony megszűnése, 1999 óta a helyiség kihasználatlan. A helyiség adottságait tekintve fekvése kiváló, belterületen, szabályozott környezetben, a városközpontban lévő területen van, azonban a városközpont gyalogosforgalma szempontjából nincs szem előtt. A helyiségen belül egy légtérben található a raktár és az eladótér, a mennyezet alatt húzódik takarás, védőcső nélkül a társasház épületgépészeti vezetékrendszer, hidegvíz-vételezési lehetőség egyedi fogyasztási mérővel, a közüzemi szennyvízhálózatba rácsatlakozással biztosított, más közüzemi szolgáltatás (elektromos áram, távfűtés, melegvíz, híradástechnika) a társasházat ellátó vezetékrendszerre való csatlakozás kiépítésével megoldható. Az üzlet megközelíthető a lépcsőházból, ekkor a raktártérbe jutunk, illetve a homlokzaton kialakított portál felől is, ekkor az eladótérbe jutunk. A üvegezett portál acélszerkezeti kialakítású, a társasházi épületnek a parkoló, illetőleg a szomszédos társasház felőli oldalán és nem a Dózsa György útra néző felén található. A helyiség nem akadálymentesített. A helyiség jelenlegi állapotában raktározás, tárolás céljára lenne használható, mivel huzamosabb emberi tartózkodásra nem alkalmas. A rendeltetésszerű használathoz, illetőleg üzleti tevékenység folytatásához felújítása szükséges a helyiség tervezett funkciójától függő mértékben, a vonatkozó építészeti-műszaki, egészségügyi, környezetvédelmi, munkabiztonsági követelményeknek megfelelően. A helyiség használatára ez idáig olyan igény nem volt, melynek eredményeként a helyiség értéknövelő beruházás nélküli hasznosítására kerülhetett volna sor.

A szóban forgó helyiség rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, mivel ahhoz nem tartozik WC, melynek kialakítása minimális feltétel ahhoz, hogy a helyiség bármilyen funkció ellátásához szükséges használhatóságot biztosíthasson, e nélkül a helyiség üzletnek nem minősül, hanem egyéb helyiség kategóriába sorolható. A használatbavétel szempontjából WC-mosdó helyiség hiányában semmilyen üzleti célú tevékenység nem folytatható, illetőleg nem engedélyezhető. Ahhoz, hogy ez a hiányosság megszüntethető legyen, továbbá az, hogy a társasházi közös tulajdont képező gépészeti berendezések rá legyenek kötve, a lakóközösség hozzájárulása szükséges. A társasházakról szóló 2003. évi CXXIII. törvény 21. §-a kimondja, hogy az építető a tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt érint. Ezen túlmenően e törvény 18. §-a vonatkozik a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatára, amennyiben engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges. Ebből eredően a lakóközösség a közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

2007. június 1-jén a Gödöllő, Dózsa Gy. u. 1-3. szám alatti társasház tulajdonostársaitól, Tóth János és Tóth Jánosné Gödöllő, Dózsa Gy. u. 1-3. II. em. 15. szám alatti lakosoktól vételi szándéknyilatkozat érkezett a szóban forgó helyiségre. Tóth János és Tóth Jánosné arról nyilatkoztak, hogy szándékukban áll nemcsak az önkormányzati tulajdonú helyiséget, hanem a helyiséggel szomszédos, az Alapító Okiratban X. számmal jelzett, a társasházi közös tulajdonban álló helyiséget is megvásárolni. Ez utóbbi helyiség eredeti rendeltetése a társasház épületgépészeti rendszerének részét képező hidrofor berendezés elhelyezését szolgálta, majd a lakóközösség tárolásra használta. Tóth Jánosné 521208 sz. iparcikk jellegű vegyes kiskereskedelem főtevénytársaságra szóló vállalkozói igazolvánnyal rendelkezik. A házaspár elképzelései szerint vállalkozási tevékenységüket lakóhelyükön, Gödöllőn szeretnék gyakorolni jogi személyiségű korlátolt felelősségű társaság formájában. A két helyiség kiskereskedelmi tevékenység gyakorlására alkalmassá tételéhez saját költségeikre végeznének építési munkálatokat. A használatbavételhez a két helyiség összenyitását, felújítását, korszerűsítését, a közüzemi szolgáltatások teljes körű egyéni fogyasztásának mérhetővé tételét vállalják. A társasházi közös tulajdon külön tulajdonná válása következtében az alapító okirat módosításának, ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetetésének költségeit viselik.

A társasház közgyűlése a 9/2007. (09. 17.) számú határozatában döntést hozott arról, hogy a közös tulajdonú „Hidrofor” helyiséget eladás vagy bérbeadás útján hasznosítja. Az eladásról nem volt eredményes szavazás a szükséges 4/5-ös szavazati arány hiányában. A közgyűlésen jelenlévők többségének javaslata alapján az eladásról a közös képviselő írásbeli szavazást ír ki.

A helyiségről készített igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség általános forgalmi adó nélkül számított forgalmi értéke 3.400.000 Ft. Tóth János és Tóth Jánosné a szakvélemény megállapításait megismerte. A nyilatkozatuk szerint az értékbecslés megállapításaival egyetértenek, azonban az ott meghatározott forgalmi értékre vételárként azonos összegben általános forgalmi adót tartalmazó vételárat ajánlanak, amit szerződéskötéskor egy összegben teljesítenek, tehát 2.833.333 Ft + 20% ÁFA, 566.667 Ft, összesen 3.400.000 Ft-ot. Ajánlatukat azzal indokolták, hogy a helyiség vizesblokk részén nagyfokú leázás tapasztalható, ennek megszüntetése a felújítás során az átlagosnál nagyobb költségigényű ráfordítást igényel, s üzleti célú helyiség használat a helyiség jelenlegi állaga miatt most nem biztosított.

A Képviselő-testület a 6/2008. (I. 31.) számú önkormányzati határozata szerint Tóth János és Tóth Jánosné vevőkkel az adásvételi szerződés megköthető, ha a társasház tulajdonában álló, az Alapító Okiratban X. sorszámmal megjelölt helyiségre, a vevők és a társasház között bérleti szerződés, vagy adásvételi szerződés létrejön.

A társasház közgyűlésének 2008. március 28. és 2008. április 26. között lebonyolított, írásbeli szavazás útján hozott 3/2008. (03. 28.) számú határozata szerint az Alapító Okiratban X. számmal jelzett, „Hidrofor” megnevezésű helyiség elidegenítése tekintetében az igen szavazatok aránya nem éri el a határozati javaslat érvénybe lépéséhez szükséges minimális 4/5-ös többséget, ezért a vonatkozó jogszabályok szerint a határozat nem lép érvénybe.

A társasházi döntést követően Tóth János 2008. május 5-én nyilatkozott új ajánlatáról, mely szerint vételi ajánlatát az önkormányzati külön tulajdonú helyiségre fenntartja, a helyiségre az adásvételi szerződést a társasházi közös tulajdonú helyiség vásárlását megelőzően szeretné az önkormányzattal megkötni. A nyilatkozatában vállalta, hogy az adásvételi szerződéskötést követően bérleti jogot, vagy tulajdonjogot szerez a társasházi közös tulajdonú helyiségre.

A Dózsa Gy. út 1-3. szám alatti társasház 2008. május 30-i közgyűlése napirendjére tűzte a tulajdonában álló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló határozati javaslat megtárgyalását. 2008. június 5-én kelt értesítésében a közös képviselő a tulajdonostárs önkormányzatot arról tájékoztatta, hogy a meghirdetett napirendi pontot a közgyűlés érdemben tárgyalni nem tudta, arról közgyűlési határozat nem született.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 18/2001. (V. 11.) számú önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése szerint a lakások és helyiségek hasznosításáról kizárólagosan a képviselő-testület hozhat döntést. A rendelet 40. §-a szerint üres helyiség a képviselő-testület egyedi döntése alapján a 45/2005. (XII. 19.) számú önkormányzati rendeletnek az ingatlan értékesítésekre vonatkozó rendelkezései alkalmazásával értékesíthető. A helyi vagyonrendeletben foglaltak alapján tulajdonközösség megszüntetése érdekében árverés, vagy pályázat tartása nélkül is van lehetőség hasznosításra, továbbá az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, a forgalmi értékétől függően árverés vagy pályázat tartásával értékesíthetőek. A 45/2005. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet 24. §-a szerint az önkormányzati ingatlanokat a képviselő-testület jelöli ki értékesítésre, az értékesítési ár és az értékesítés módjának meghatározásával.

A szóban forgó helyiség hasznosíthatósága szempontjából a tulajdonközösség megszüntetése keretében történő értékesítés, az előzőekben ismertetett körülmények következtében eredménytelenül zárult. A társasházi közös tulajdon és a külön tulajdon együtt történő értékesíthetősége a tulajdonostárs Tóth házaspár várakozásaival ellentétesen alakult. Az önkormányzati külön tulajdonra vonatkozóan ez idáig nem sikerült a vevőkkel adásvételi szerződést kötnünk. A jövőre nézve csekély az esély arra, hogy a Tóth házaspár adásvételi szerződést, vagy bérleti szerződést fog kötni a társasházzal, ily módon vevői lesznek az önkormányzati külön tulajdonú helyiségnek. E lehetőséget a Tóth házaspár elvetette, mivel új ajánlatukban kizárólag az önkormányzati tulajdonú helyiséget kívánják megvásárolni, s az eredeti ajánlatukban vállalt feltételt teljesíteni nem tudják. Az ajánlat beérkezését követően az önkormányzati tulajdonú helyiségről készített igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálását kértük. A 2008. szeptember 23-án készült szakvélemény megállapításai szerint a szóban forgó helyiség forgalmi értéke nettó 3.400.000 Ft.

A helyi vagyonrendelet 26. § (1) bekezdésének előírása szerint a lakó-, üdülő- és mezőgazdasági ingatlanok, valamint a tízmillió forint forgalmi értéket meg nem haladó üzleti, vállalkozási célú ingatlanok árverés útján az Árverési Szabályzatban szabályozott eljárás keretében értékesíthetőek. Abban az esetben, amennyiben a társasházi önkormányzati külön tulajdon önállóan kerül értékesítésre, úgy a rendelet kikötése szerint az értékesítést árverés útján kell bonyolítani.

A helyiség tényleges állapota korlátozott lehetőséget nyújt használatára. Felújítása és az ezt követő hasznosítása gazdasági szempontból nem kifizetődő, célszerűbbnek tartom az ingatlan jelenlegi állapotban történő hasznosítását.

Tóth János 2008. május 5-én kelt nyilatkozatában annak érdekében fordult az önkormányzathoz, hogy a társasházi közös tulajdon megvásárlása nélkül, házastársával együtt vevői lehessenek az önkormányzati tulajdonú helyiségnek. A kérés azért nem teljesíthető, mert a feltétel nélkül történő adásvétel sérti a helyi vagyonrendelet szabályait. A helyiség évek óta üresen áll, önkormányzati tulajdonban tartása nem gazdaságos. A helyiség jelenlegi állapota korlátozott használatot biztosít, ezért bérbeadására a keresleti igényekhez képest szűk lehetőség kínálkozik, indokolt a tulajdonba adás lehetőségével a hasznosítási esélyek növelése, ezért a helyiség árverés útján, forgalmi értékkel egyező induló áron történő értékesítésre kijelölését javaslom.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat támogatására, s a tulajdonosi döntés meghozatalára.

HATÁROZATI JAVASLAT

1./ A Képviselő-testület a gödöllői 417/11/A/85 hrsz.-ú, egyéb helyiség megnevezésű, 18,54 m² nagyságú, Dózsa Gy. út 1-3. szám alatti társasház földszintjén lévő nem lakás célú helyiségre Tóth János és Tóth Jánosné (2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 1-3. II/15. szám alatti lakosok) társasházi tulajdonostársak ajánlatát nem fogadja el, az Alapító Okirat X. sorszámmal megjelölt társasházi közös tulajdonban álló helyiségre szóló bérleti szerződés, vagy adásvételi szerződés hiányában a vevőkkel adásvételi szerződést nem köt. Ezzel egyidejűleg a 6/2008. (I. 31.) számú önkormányzati határozatában biztosított szerződéskötési jogosultságot visszavonja.

2./ A Képviselő-testület kijelöli a gödöllői 417/11/A/85 hrsz.-ú, egyéb helyiség megnevezésű, 18,54 m² nagyságú, Dózsa Gy. út 1-3. szám alatti társasház földszintjén lévő nem lakás célú helyiséget árverésen történő értékesítésre.

Az ingatlan kikiáltási ára: 3.400.000 Ft + 20 % ÁFA (680.000 Ft), bruttó 4.080.000 Ft.

Határidő: az árverés meghirdetésére 15 nap

Felelős: dr. Gémesi György polgármester

Gödöllő, 2008. október „ „

Dr. Gémesi György
polgármester