



**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

**MIK Zrt. 3072-10/A10/2007.**

**Miskolc Megyei Jogú Város  
K ö z g y ű l é s e**

**J a v a s l a t**

**Garázsterületek és garázsok értékesítésére**

**Összeállította:**

**Molnár Zoltán  
Vezérigazgató  
MIK Zrt.**

**Egyeztetve:**

**Dr. Halmai Gyula elnök igazgató  
Miskolc Holding Zrt.**

**Nyilas Ferencné Főosztályvezető  
Pénzügyi- és Vagyongazdálkodási Főosztály**

**Törvényességi észrevételre bemutatva**

**Dr. Mészáros Miklós  
Jegyző**

**Miskolc Megyei Jogú Város**  
**K ö z g y ű l é s e**

**Tisztelt Közgyűlés !**

Kérem, hogy a jelen anyagban szereplő önkormányzati tulajdonban lévő garázsterületek és garázsok értékesítésére készült javaslatot szíveskedjenek megtárgyalni- És az értékesítésre vonatkozó elvi döntést meghozni.

**I. Tartalmi összefoglaló**

**I.1. Garázsterületek**

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának ingatlanvagyonából a MIK ZRt. részére hasznosításra átadott ingatlanok közül közel 500 db garázsterületet tartunk nyilván. Ezek az önkormányzati tulajdonú területeken – az önkormányzat jogelődje engedélyével – magántulajdonú garázsok épültek.

Az önkormányzati tulajdonú garázsterületek több szempontból is problémásak:

- Elhelyezkedés – magántulajdonú garázsok közé ékelődve
- Tulajdonviszonyok – rendezetlen tulajdonviszonyok
- Bevétel-ráfordítás aránya – alacsony bevétel, magas adminisztrációs költség

A bérleti díjak rendkívül széles sávban mozognak: 50 Ft/m<sup>2</sup>/év – 1 210 Ft/m<sup>2</sup>/év között, mely éves szinten **3,8 millió Ft bérleti díj bevételt** jelent.

Több éve rendszeresen próbáljuk a korábbi években megállapított rendkívül alacsony bérleti díjak piaci szintre történő megemelését. A területbérlők jelentős része ezt rendre elutasította. A területenkénti kis érték miatt bírósági úton nem érdemes a díjemelést kikényszeríteni.

**Fentiek figyelembevételével javasoljuk, a Tisztelt Képviselő-testület elvi döntést hozzon arra vonatkozólag, hogy hogy az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti önkormányzati tulajdonú földterületek – amennyiben szolgalmi jog, városfejlesztési érdek stb. nem akadályozzák – továbbá garázstelepeken lévő sorganálások, ill. épület alatti garázsok –kerüljenek értékesítésre.** Az értékesítés során – a korábbi évek tapasztalatai alapján - valószínűleg a piaci értéknél alacsonyabb értékben kívánják a garázstulajdonosok az eladási árat megállapítani. Ebben az esetben is megfontolandó az ingatlanok értékesítése, hiszen egy több szempontból is rendezetlen, jelentős adminisztrációs terhekkel járó, alacsony állandó bevételi forrást biztosító ingatlancsoport sorsa rendeződhetne. Az értékesítés z általános szabályok szerint, a –egyedileg kerüljenek jóváhagyásra.A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 45-61. §-ai, valamint Az önkormányzati tulajdonban lévő lakás és nem

[lakás célú helyiség bérlemények elidegenítéséről szóló 48/1997. \(IX.29.\) sz. önkormányzati rendelet alapján történik.](#)

## I.2. Garázsok

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának ingatlanvagyonából a MIK ZRt. részére hasznosításra átadott ingatlanok közül ~~36082~~ db garázst tartunk nyilván.

A garázsok elhelyezkedés szerint 3 fő csoportra oszthatók:

- Támfal garázsok
- Sorgarázsok
- Lakóépület alatti garázsok

A támfal garázsok jellemzője, hogy a garázsok feletti rész közterület, ahol parkolóhelyek vannak kialakítva. Ezen sajátosságuk miatt nem társasházashatók, és nem is értékesíthetők.

A sorgarázsok a város különböző területein helyezkednek el. Az elmúlt években jó részük értékesítésre került, így sok esetben magántulajdonú garázsok közé ékelődik egy-egy önkormányzati ingatlan. Jelentős részük értékesíthetőségi korlátozás alá esik – műemléki környezet, szabályozási előírások miatt. Összesen ~~4751~~ db sorgarázst tartunk nyilván.

A lakóépület alatti garázsok elsősorban az avasi városrészben helyezkednek el társasházakban. Általánosságban elmondható, hogy nincs kizáró ok az értékesíthetőségükkel kapcsolatosan csak abban az esetben, ha az egész épület 100%-ban önkormányzati tulajdonban áll. Ezekben az esetekben nem javasoljuk javasolom a vegyes tulajdon kialakulását, így az értékesítést sem. [Nem javasolom az értékesítést a Széchenyi u. 46. sz. alatti épületben lévő teremgarázsok esetében sem.](#)

A garázsbérleti díjakból **jelenleg éves szinten összesen 19,9 millió Ft bevétel** származik. A garázsszerződések nagy része a korábbi években került megkötésre, így jelentősen elmaradnak a jelenlegi önkormányzati határozatban rögzített 7 700 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjtól. Ez utóbbi díjjal számolva – minden bérleménynél érvényesítve a 7 700 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat - a maximálisan **elérhető éves bérleti díj 49,2 millió Ft lenne.**

Költségek a garázsokkal kapcsolatosan gyakorlatilag nem merülnek fel, illetve az épület alatti garázsok esetében nem jelentős nagyságrendű közös költséget kell fizetnünk.

**Értékesítés esetén** átlagosan garázsonként nettó 1,6 millió Ft-tal számolva – abban az esetben, ha a támfal garázsok és 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületben lévő garázsok kivételével az összes garázs értékesítésre kerülne: (~~151-63~~ db) – **241,60 millió Ft folyhat be.**

**Fentiek figyelembevételével megfontolandó, hogy a garázsok** – amennyiben szolgalmi jog, városfejlesztési érdek stb. nem akadályozzák – **kerüljenek értékesítésre.** Az értékesítéssel jelentős adminisztrációs terhekkel járó, viszonylag alacsony állandó bevételi forrást biztosító ingatlancsoport sorsa rendeződhetne. A támfal garázsok esetében – a rendezetlen tulajdonviszonyok miatt - jelenleg nincs lehetőség ~~–~~ az értékesítésre. [Az értékesítés a](#)

[garázsterületeknél megfogalmazott javaslat alapján az általános szabályok szerint kerüljön lebonyolításra.](#)

## **II. Az Önkormányzat stratégiájához való viszony**

A garázsterületek és garázsok értékesítése egyrészt rendezheti a korábban problémás tulajdonviszonyokat, másrészt többletbevételhez juttathatja az Önkormányzatot.

## **III. Előzmények**

### **III.1. Garázsterületek**

Az önkormányzati tulajdonú garázsterületek több szempontból is problémásak:

- Elhelyezkedés
- Tulajdonviszonyok
- Bevétel-ráfordítás aránya

#### Elhelyezkedés

Ezek a garázsterületek a város területén szétszórtan helyezkednek el. Az elmúlt években jó részük értékesítésre került, így sok esetben magántulajdonú garázsok közé ékelődik egy-egy önkormányzati földterület, rajta idegen garázsfelépítménnyel. Nyilvántartásunk szerint kb. 9 000 m<sup>2</sup> nagyságú területről van szó. A garázsok sok esetben falazottak, így eltávolításuk is csak bontással valósulhat meg.

#### Tulajdonviszonyok

Jelenleg az ingatlan-nyilvántartásban a garázs felépítmények elkülönülő tulajdonjoga nem jelenik meg, így kvázi közös tulajdon keletkezett. A felépítmény tulajdonjoga ún. ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdon, ezekben az esetekben a tulajdonjog bizonyítása nehézkes, csak közvetett úton lehetséges (építési engedély, adás-vételi szerződések stb.).

A magyar jogrendszerben a főszabály szerint az épület tulajdonosa és a földrészlet tulajdonosa általában azonos. Ez alól csak a törvény tehet kivételeket. A földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg. Ez arra utal, hogy a jogalkotó a földterület és az épület tulajdonjogának egyesülését tartja kívánatosnak.

A Polgári Törvénykönyv alapján az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre használati jog illeti meg. Ennek megfelelően vita csak a használati díj mértékében lehet. Amennyiben a felek nem tudnak megállapodni a használati díj mértékében, úgy kérhetik annak bírósági megállapítását is. Ez azonban hosszadalmas, költségigényes eljárás.

### Bevétel-ráfordítás aránya

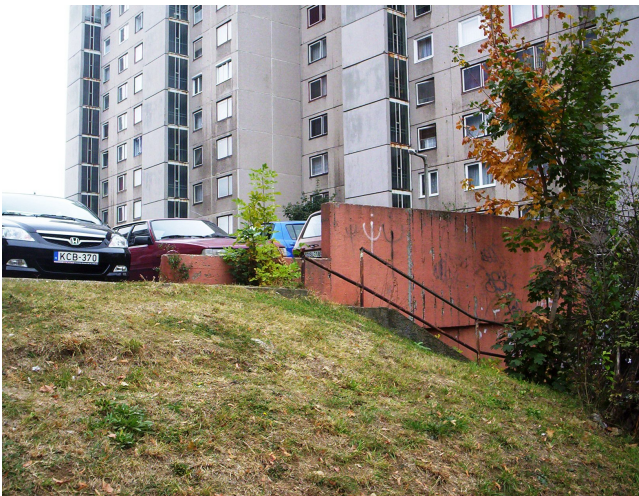
A bérleti díjak rendkívül széles sávban mozognak: 50 Ft/m<sup>2</sup>/év – 1 210 Ft/m<sup>2</sup>/év között, mely éves szinten **3,8 millió Ft bérleti díj bevételt** jelent. Egy 18 m<sup>2</sup>-es garázsterület esetében éves szinten átlagosan 7 700 Ft bérleti díj bevétel származik.

A bérlők és a bérleti díjak nyilvántartása, számlázása, hátra~~a~~lékok behajtása, új szerződés megkötése és az ahhoz szükséges tulajdonjog igazolási eljárás lefolytatása az adott ügyintézők munkaidejének aránytalanul nagy részét leköti, valamint a havi számlák és befizetési csekkek előállítása és azok kiküldésével kapcsolatos ráfordítások sincsenek arányban a befolyt bevétellel.

### **III.2. 1. Támfalgarázsok**

A támfal garázsok a terepadottságok miatt az avasi városrészben találhatók. Összesen 176 db ilyen garázst tartunk nyilván.

Jellemzőjük, hogy a garázsok feletti rész közterület, ahol parkolóhelyek vannak kialakítva. Ezen sajátosságuk miatt nem társasházásíthatók, és nem is értékesíthetők.



### **III.2.2. Sorgarázsok**

Ezek a garázsok a város különböző területein helyezkednek el. Az elmúlt években jó részük értékesítésre került, így sok esetben magántulajdonú garázsok közé ékelődik egy-egy önkormányzati ingatlan.

Jelentős részük értékesíthetőségi korlátozás alá esik. Összesen 47 db sorgarázst tartunk nyilván.



### III.3.3. Lakóépület alatti garázsok

Ezek a garázsok elsősorban az avasi városrészben helyezkednek el. Általánosságban elmondható, hogy nincs kizáró ok az értékesíthetőségükkel kapcsolatban csak abban az esetben, ha az egész épület 100%-ban önkormányzati tulajdonban áll. Ezekben az esetekben nem [javasoljuk javasolom](#) a vegyes tulajdon kialakulását, így az értékesítést sem.



A garázsbérlési díjából **jelenleg éves szinten összesen 19,9 millió Ft bevétel** származik. Egy 18 m<sup>2</sup>-es garázs esetében éves szinten átlagosan 56 073 Ft bérlési díj bevétel származik.

**Értékesítés esetén** átlagosan garázsonként nettó 1,6 millió Ft-tal számolva – abban az esetben, ha a támfal garázsok és 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületben lévő garázsok kivételével az összes garázs értékesítésre kerülne: (151 db) – **241,6 millió Ft folyhat be.**

#### **IV. Várható szakmai hatások**

Kereskedelmi szempontból jelentéktelen helyiségekről van szó. A bérleti díjak a bérlemények jelentős részénél elmaradnak a piaci árszínvonalától. A piaci árak kikényszerítése bírói úton hosszadalmas és jelentős adminisztrációs terhet jelent az elérendő bevétel növekedéshez képest.

#### **V. Várható gazdasági hatások**

A garázsterületek bérleti díjából éves szinten **3,8 millió Ft bérleti díj bevételt keletkezik.**

A garázsbérleti díjakból **jelenleg éves szinten összesen 19,9 millió Ft bevétel** származik. Az új szerződéseknél alkalmazott 7700 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjjal számolva minden bérleménynél a maximálisan **elérhető éves bérleti díj 49,2 millió Ft lenne.**

**Értékesítés esetén** átlagosan garázsonként nettó 1,6 millió Ft-tal számolva – abban az esetben, ha a támfal garázsok és 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületben lévő garázsok kivételével az összes garázs értékesítésre kerülne – **241,6 millió Ft folyhat be.**

#### **VI. Kapcsolódások**

Nincs.

#### **VII. Fennmaradt vitás kérdések**

Nincs.

#### **VIII. Javaslat a sajtó tájékoztatására**

A sajtó tájékoztatását szükség szerint javaslom.

Miskolc, 2007. április 16.

**K á l i S á n d o r**  
\_ p Polgármester

# HATÁROZATI JAVASLAT

## **Tárgy: Garázsterületek és garázsok értékesítésére**

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat garázsterületek és garázsok értékesítésére” tett előterjesztést, és a következő határozatot hozza:

A Közgyűlés egyetért azzal, hogy Az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti önkormányzati tulajdonú földterületek, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő garázsok a támfal garázsok kivételével – amennyiben szolgalmi jog, városfejlesztési érdekek -nem akadályozzák – kerüljenek értékesítésre. Az értékesítés az önkormányzati tulajdonban lévő lakás és nem lakás célú helyiség bérlemények elidegenítéséről szóló központi és helyi szabályok alapján történik.

- ~~1. Az önkormányzati tulajdonban lévő garázsok a támfal garázsok kivételével – amennyiben szolgalmi jog, városfejlesztési érdekek nem akadályozzák – kerüljenek értékesítésre.~~

**Felelős:** Polgármester  
**Közreműködik:** MIK Zrt.  
**Határidő:** 2007. folyamatos