

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

47.....sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 31-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti, 36291/0/A/5 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti, 36291/0/A/5 hrsz-ú, 41 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat határozatott időre (2012. november 1. – 2017. december 31.) szóló helyiségbérleti szerződést kötött 2012. október 24. napján a Highlight Optic Magyarország Kft-vel (1083 Budapest, Práter utca 37. földszint 4.; cégjegyzékszám: 01-09-922423; képviseli: Zsiga Csaba). A bérbeadás időpontjában, az utcai bejárattal rendelkező helyiség az ingatlan-nyilvántartásban lakásként volt nyilvántartva, a funkció átvezetéséhez a bérbeadásról szóló döntésben az Önkormányzat hozzájárult, amelyet a bérlő saját költségén végzett el.

II. Indokolás:

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken. A döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállás:

A Highlight Optic Magyarország Kft. vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt, Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti, 36291/0/A/5 helyrajzi számú, 41 m² alapterületű, 267/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiségre.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros központ negyed elnevezésű városrészben, Corvin negyedben, a Práter utca és a Nagytemplom utca sarkán található épület sarkán helyezkedik el. Bejárata a Práter utca felől van, egy-egy ablaka van a Práter utca, valamint a Nagytemplom utca felé. Az Alapító Okirat szerint az ingatlan szoba, konyha, gardrobe, W.C. helyiségekből áll, a valóságban egy 0,89 m² alapterületű helyiség is hozzá tartozik. Állapota romos, sötét, fűtése nincs.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft (Kollár Zoltán) készítette el 2013. június 12-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **5.500.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 134.146,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **5.500.000,- Ft**,

A helyiség elhelyezkedése HVT területet érint, azonban a Rév8 Zrt tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

A 37 albetétből álló társasházban 10 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 3.285/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

A vízőrával rendelkező albetétek havi közös költsége:	9.020,- Ft
2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	24.207,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	2.773.863,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	1.033.596,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	1.740.267,- Ft
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:	5.500.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meg haladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Tekintettel arra, hogy a helyiség értéke nem éri el a 8 MFt-ot, a határozott időtartam miatt fennálló elidegenítési tilalom alóli felmentés megadását követően az elidegenítésnek nincs akadálya.

V. Jogsabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Helyiségek esetében a 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

A rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbeadott nem lakás célú helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke 5 % alatti, vagy
- a helyiség értéke nem haladja meg a 8 millió forintot.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.500.000,- Ft összegben határozza meg.

Javasoljuk a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól a felmentés megadását.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... év hó nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36291/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti, 41 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,
- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36291/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti, 41 m² alapterületű egyéb helyiség vételárát az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.500.000,- Ft összegben határozza meg. Egyben hozzájárul, hogy a helyiséget a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező Highlight Optic Magyarország Kft bérlő a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegye.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

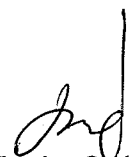
Határidő: 2013. augusztus 7.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2013. július 26.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató u.

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

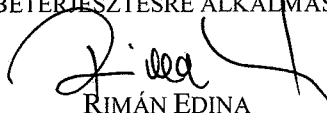
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE