

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

39.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Vas utca 3. szám alatti, 36505/0/A/4 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., Vas utca 3. szám alatti, 36505/0/A/4 hrsz-ú, 23 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat határozott időre (2011. június 1. – 2013. december 31.) szóló helyiségbérleti szerződést kötött 2011. május 4. napján a Happy Krokodile Kft-vel (1066 Budapest, Teréz körút 4. I. emelet 7.; cégjegyzékszám: 01-09-957504; képviseli: Macedo Basto De Carvalho Paulo Jose). A bérleti szerződés szerint a bérlő kereskedelmi tevékenység, üzlet céljára hasznosítja a helyiséget.

II. A betérjesztés indoka

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. Tényállási adatok

A Happy Krokodile Kft. vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt, Budapest VIII., Vas utca 3. szám alatti, földszinti, 36505/0/A/4 helyrajzi számú, 23 m² alapterületű, 91/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre. 2012 márciusában a bérlő benyújtotta vételi kérelmét, értébecslést is készíttetett. Irodánk tudomást szerzett arról, hogy a Happy Krokodile Kft nem a bérleti szerződésben foglalt tevékenységre, hanem melegkonyhás étterem céljára használta a helyiséget, valamint engedély nélkül összenyitotta a bérleményt a mellette lévő magántulajdonában álló helyiséggel. Ezen körülmények a bérleti szerződés felmondását jelentették volna, ezért nem került sor a vételi kérelem előterjesztésére. A későbbiekben azonban bérlő felszólításra a helyiségek leválasztását megvalósította – erről a 2012. augusztus 31-én az Önkormányzati Házkezelő Iroda által felvett jegyzőkönyv, valamint a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Építésügyi Irodája által kiadott, építésrendészeti eljárás megszüntetéséről szóló végzés tanúskodik – a bérleti szerződés felmondására nem került sor. A bérlő megismételte vételi kérelmét. A 2013. augusztus 2-án elkészült értébecslésben ismét megállapításra került, hogy a helyiséget újra egybenyitották a szomszédos magántulajdonú helyiséggel, valamint, hogy a bérlemény étteremként üzemel, amely a bérleti szerződéssel ellentétes tevékenység.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben található a Vas utcában a Rákóczi úttól a második épület, amely közepes, felújítandó állapotú. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak. Az értékelt helyiség az épület kapujától jobbra található, közvetlen utcáról nyílik.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti üzlethelyiség jelenleg étteremként üzemel. Bérlo állítása szerint önköltségen végezte az átalakítást, valamint galériát alakított ki a teljes helyiségben. Teljes felújítást végzett mind műszaki, mind esztétikai jellegű. Bérlo tájékoztatása szerint a bérbevétel idején csak egy üres helyiség volt.

A Happy Krokodile Kft nem rendelkezik olyan megállapodással, amely alapján a bérlo javára értéknövelő beruházás figyelembe vehető, számlákkal sem rendelkezik. A 2011. május 10. napján, a birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyvben a bérlemény állapotára az alábbi megjegyzés került: „részben felújítandó, a helyiségben galéria került kialakításra.”

A helyiségben állandó fűtés nincs, melegvíz ellátása villanybojlerrel biztosított. Önálló gáz-, víz-, villanyórával rendelkezik. A helyiségről alkotott összbemutató jó.

A helyiség bérbeadására vonatkozó előzmény iratanyag áttekintése során megállapítást nyert, hogy 2000. május 04. napjától a Neszrin Bt, 2004. június 18. napjától az Emír 2001 Bt bérlo bérelte a helyiséget, amelyben jelentős beruházásokat végeztek, azonban a bérleti díjba történő beszámítására előzetes megállapodást nem kötöttek.

Az Emír 2001 Bt 2011. március 08-án adta vissza a helyiséget az Önkormányzati Házkezelő Iroda részére. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza többek között, hogy a helyiség felújítása és galéria kiépítése folyamatban van.

Ezt követően 2011. május 10-én vette birtokba a helyiséget a Happy Krokodile Kft., amelynek üres helyiségként történő bérbeadásáról 2011. április 20-án hozott 623/2011.(IV.20.) számú határozatával döntött a Tisztelt Bizottság.

Bérlo kérte a tevékenységi kör bővítéséhez a tulajdonos hozzájárulását, amelyet Tisztelt Bizottság 2013. március 11-i ülésén tárgyalta. Az előterjesztés visszavonásra került, mivel a Bizottság kérte, hogy a bérlo folytassa le a városképi eljárást, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 5/2013. (II.10.) számú, az építésüggyel összefüggő egyes helyi önkormányzati hatósági eljárás részletes szabályairól szóló önkormányzati rendeletének célja Józsefváros építészeti, városképi illetve természeti értékeinek védelme és igényes kialakítása érdekében az épített környezet rendezett és esztétikus kialakításáról szóló rendelet alapján. A rendelet szabálya szerint, a bérlo részéről nem került kérelem benyújtásra településképi véleményezési eljárás lefolytatására, ezáltal engedélyezésre, illetve elfogadásra sem.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft (Kollár Zoltán) készítette el 2013. augusztus 2-án. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **6.610.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 287.000,- 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 **6.610.000,- Ft**.

A Budapest VIII., Vas utca 3. szám alatti üzlethelyiség HVT III. területen helyezkedik el, azonban a Rév8 Zrt. – az Európa Belvárosa 2 program miatt a főépítéssel történt egyeztetést követően – tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja.

A 42 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 1.555/10.000 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 vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	7.184,- Ft
2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	35.356,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	4.051.420,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	823.210,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	3.228.210,- Ft
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:	6.610.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a hecsült 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.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

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.

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Vas utca 3. 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 6.610.000,- Ft összegben határozza meg.

Azért javasoljuk a helyiség elidegenítését, mert a bérlő a helyiséget összenyitotta a magántulajdonában álló helyiséggel. Amennyiben a bérlő az eredeti állapotot felszólítás ellenére sem állítja helyre, és az engedély nélküli használat és átalakítás miatt a bérleti jogviszonya megszüntetésre kerül, a leválasztás az Önkormányzat költségvetését fogja terhelni. Gondot okozhat, hogy a bérlő nem két önkormányzati tulajdonú helyiséget nyitott össze, hanem magántulajdont és önkormányzati tulajdont, így a leválasztás kivitelezéséhez a magántulajdonos együttműködésére szükség van akkor is, ha az Önkormányzat fedezi a költségeket, és azt a későbbiek során peres úton kívánja a volt bérlőn behajtani. Mindenképpen hosszadalmas és költséges eljárásra kerül sor az eddigi tapasztalatok alapján, és az Önkormányzat kárának megtérítésére – Kft-ről lévén szó – csekély az esély.

Hosszútávon az Önkormányzat számára az elidegenítés a kedvezőbb, mivel bevételhez jut, és hosszadalmas és költséges peres eljárástól mentesül.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

A kérelem elutasítása esetén a bérleti jogviszony felmondására kerül sor azzal, hogy a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Amennyiben a bérlő nem közreműködő – ahogy eddig sem volt – a helyiség kiürítése érdekében a közjegyzői okirat alapján végrehajtásra kerül sor, amelyhez kapcsolódó költségek megelőlegezése az Önkormányzatot terheli. Az eredeti állapot helyreállítása a közjegyző által indított végrehajtás során nem követelhető, így annak elvégzése érdekében előre nem látható költségekkel járó hosszadalmas peres eljárás várható. Mindemellett várhatóan az Önkormányzatot terheli a helyiség leválasztásának költsége, amelyet csak újabb peres eljárás keretében tud érvényesíteni az Önkormányzat.

VI. Jogszabályi 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 elidegeníthetők:

- 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 14. § (4) pontja értelmében azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlő- a bérbeadóval való munkálatok elvégzése előtt történt megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában, mint építési, szerelési munkát végzett. (8) bekezdés: „Azokat a munkálatokat, amelyeket a bérlőnek kellett és kell a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül végeznie, a bérlő javára akkor vehetők figyelembe, ha a bérbeadó és a bérlő a munkálatok elvégzése előtt írásban úgy állapodott meg, vagy a bérbeadó a munkálatok tulajdonosi engedélyezése során úgy nyilatkozott, hogy a munkálatok ellenértékét a bérlőnek megtéríti.

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 vételarat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36505/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Vas utca 3. szám alatti, 23 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,

- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36505/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Vas utca 3. szám alatti, 23 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 6.610.000,- Ft összegben határozza meg. Egyben hozzájárul, hogy a helyiséget a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező Happy Krokodile Kft bérlő a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegye.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

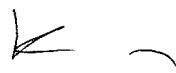
Határidő: 2013. október 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

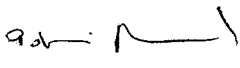
Budapest, 2013. október 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

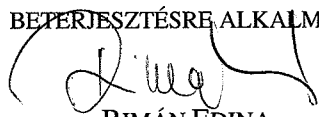
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

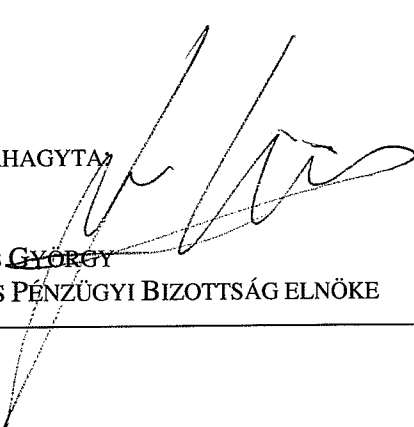

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 OKT 16.

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE