

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.6. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 28-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Népszínház utca 34. földszint 2. szám alatti, 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., Népszínház utca 34. földszint 2. szám alatti, 34772/0/A/7 hrsz-ú, utcai bejáratú, 35 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat határozott időre (2013. április 1. – 2018. december 31.) szóló helyiségbérleti szerződést kötött 2013. március 20. napján a PACO Bt-vel (1084 Budapest, Auróra utca 14. földszint 2.; cégjegyzékszám: 01-06-729194; képviseli: Maknse Beatrix). A bérleti szerződés szerint a bérlő a helyiséget használat műszaki kereskedelmi üzlet céljára használja.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 203/2013. (III.04.) számú határozatában hozzájárult a helyiség saját költségen történő felújításához oly módon, hogy a bérlő a felújításból a bérbeadót terhelő költségek nem a bérleti díjban, hanem az esetleges elidegenítés esetén a vételárban kerülnek érvényesítésre.

Az elkészült költségvetés alapján a Tisztelt Bizottság 992/2013. (IX.16.) számú határozatában hozzájárult a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez 836.500,- Ft + 27 % Áfa összegben. Előzőekről szóló Megállapodás bérbeadó és bérlő között 2013. szeptember 25. napján aláírásra került.

Bérbeadó a megállapodásban kikötötte és a bérlő tudomásul vette, hogy a beruházások értéke az amortizáció figyelembe vételével kerül a vételárban érvényesítésre, valamint, hogy az Önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését ÁFA mentes tevékenységként végzi, ezért a beruházást terhelő ÁFA vételárban történő elszámolására nincs lehetőség.

A munkák elvégzését az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolta.

II. A betérjesztés indoka:

Az eladási ajánlat kiküldéséről szóló döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok:

A PACO Bt. vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt, Budapest VIII., Népszínház utca 34. földszint 2. szám alatti, 34772/0/A/7 helyrajzi számú, utcai bejáratú, 35 m² alapterületű, 222/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Népszínház negyed elnevezésű városrészben helyezkedik el. A lakóépület 1895-ben épült, állapota gyenge. A helyiség bejárata a Népszínház utca felől van. Az Alapító Okirat szerint az ingatlan szoba, konyha, kamra, W.C. helyiségekből áll. A

helyiség elektromos-, víz-csatornaközművel rendelkezik, fűtés, gázhálózat nincs kiépítve. Felújított állapotú, a szigetelés hibája miatt falnedvesség látható.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft (Bártfai László) készítette el 2013. szeptember 27-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **5.810.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 166.140,- 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 **5.810.000,- Ft**,

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 34 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 1.552/10.000 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:	6.545,- Ft
Célbefizetés 2011.03.01-2016.12.31. időarányos része:	24.570,- Ft
2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	37.800,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	4.331.476,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	749.987,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	3.556.919,- Ft
Forgalmi érték:	5.810.000,- Ft
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:	4.973.500,- 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 díjból 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, hogy a Budapest VIII., Népszínház utca 34. földszint 2. szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján az értéknövelő beruházással csökkentett forgalmi érték 100 %-ában, azaz 4.973.500,- 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.

Javasoljuk a helyiség elidegenítését, mivel az Önkormányzat bevételhez jut, és az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költség és célbefizetési kötelezettsége. A bérlő a helyiséget a vállalt kötelezettségének megfelelően felújította, arra vonatkozóan a bérleti díjba történő beszámítást nem kért. A bérlővel kapcsolatban panasz nem érkezett, a bérleti díj fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a helyiség elidegenítéséhez, úgy a bérleti jogviszony fennállása alatt bérleti díj bevételhez jut. A társasházban jelenleg az Önkormányzat célbefizetést is teljesít a közös költségen felül, ami a társasházon elvégzett munkálatok költségét fedezi. Ezt figyelembe véve vélelmezhető, hogy a társasház a továbbiakban is felújításokat kíván eszközölni, amelyek további közös költség terhet jelenthetnek az Önkormányzat részére.

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 forintot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

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.

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, foglalt címen történő megfizetése mellett.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 34772/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház utca 34. földszint 2. szám alatti, 35 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,
- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 34772/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház utca 34. földszint 2. szám alatti, 35 m² alapterületű egyéb helyiséget határozott időtartamra bérlő PACO Bt. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételár – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján az értéknövelő beruházással csökkentett forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz – 4.973.500,- Ft összegben történő megjelölése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

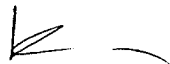
Határidő: 2013. november 4.

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 24.

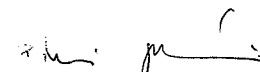
Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

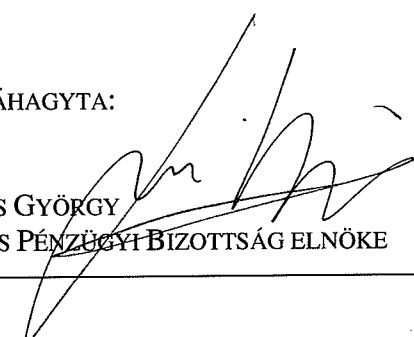
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2013 OKT 24

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE