

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.8. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. november 22-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 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat határozott 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.

A bérlő első alkalommal benyújtott vételi kérelmét a tisztelt Bizottság 2013. július 31-i ülésen elutasította 897/2013. (VII. 31.) számú határozatával, arra hivatkozva, hogy a HVT területen történő értékesítést, amely európai értelemben vett régió egyik legnagyobb rehabilitációs munkája, nem tudják támogatni, illetve részletesebb indoklás mellett esetleg újonnan, pozitívan elbírálnak.

### II. A betérjesztés indoklása:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Bizottság hatáskörébe tartozik.

### III. Tényállási adatok:

A Highlight Optic Magyarország Kft. kérelmet nyújtott be az általa bérelt, Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti, 36291/0/A/5 helyrajzi számú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 267/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiség elidegenítésére vonatkozó újabb bizottság általi elbírálásra.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>), 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 vízórával 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
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>1.740.267,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:</b>	<b>5.500.000,- Ft</b>

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. A 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 az Önkormányzat járuljon hozzá a Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti helyiség bérlője részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, ingatlan vételárának a forgalmi értékkel megegyező összegű, azaz 5.500.000,- Ft vételár mellett.

Zsiga Csaba, a Highlight Optik Kft. ügyvezetője az elutasító határozat kézhezvételét követően, 2013. október 9-én érkezett levelében jelezte, hogy a vállalkozásuk terjeszkedése céljából mindenképpen tervezik ingatlan vásárlását, elsősorban a Bizottság jóváhagyásával jelen ingatlan megvásárlását, tekintettel arra, hogy a helyiséget romos állapotban vették át, és a szerződésben vállaltaknak eleget téve használható állapotba hozták a bérleményt. 2013. november-decemberében vállalkozók számára kiírt pályázat benyújtására van lehetőségük, ezt nyújtana fedezetet az ingatlan vásárláshoz. Amennyiben a bizottság a továbbiakban is elutasítja kérelmüket, vélhetőleg elhagyják a kerületet, amely részére idén is 780.000,- Ft helyi adót fizettek meg.

A Helyiség Bérbeadási Iroda tapasztalata szerint, bármennyire is kiemelt övezet a Corvin-negyed, a valóságban, jelen gazdasági helyzetben a bérbeadás területén nincs nagyobb érdeklődés a helyiségek bérbévétele iránt, mint akár a Magdolna-negyedben. A helyiség bérbéadása a Bizottság 1051/2012. (VIII.29.) számú határozata szerint történt a Helyiség Bérbeadási Iroda előterjesztése alapján. Az előterjesztés tartalmazta, hogy a helyiség 2001. évtől, több mint 10 éve nem volt bérbéadás útján hasznosítva, mivel az ingatlan-nyilvántartásban lakásként volt nyilvántartva. Az előterjesztésben szerepelt, hogy:

„A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Kerületfejlesztési Igazgatóság Lakásügyi Osztály VI-3821/2/2001. számú átiratában a fenti lakást átadta nem lakás célú elidegenítésre, hasznosításra, tekintettel arra, hogy a helyiség csak utcai bejáratral rendelkezik, így lakás céljára nem használható. Az 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. § 12. pontja alapján Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

Az ingatlan helyiségként 2001. évtől nem volt bérbé adva, abból bevétele az önkormányzatnak nem keletkezett, csak kiadása. A Kisfalu Kft Lakás és Helyiség Értékesítési Irodája a helyiség elidegenítésre történt zárolását a kérelem beérkezését követően feloldotta.,, (A Lakásgazdálkodási Iroda, kérésünkre elidegenítés érdekében zárolta az ingatlant, mivel vételi kérelem érkezett egy magánszemély részéről, de a Highlight Optic Kft. bérbévételei kérelme miatt a zárolást feloldottuk, és visszaadtuk bérbéadás útján történő hasznosítás céljából)

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, valamint a Highlight Optic Kft vállalkozási tevékenysége által további iparüzési adó befizetéssel gyarapítja az Önkormányzat bevételeit. Amennyiben a helyiség bérlő

részéről visszaadásra kerülne, bizonytalan, hogy mikor érkezik újabb bérbevételi kérelem. A döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása:**

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez, a Kft vállalkozói tevékenysége által helyi adó bevételhez jut. Amennyiben a bérlő a helyiséget elhagyja, és más területben folytatja tovább gazdasági tevékenységét, úgy ezek a bevételek kiesnek az Önkormányzat költségvetéséből.

#### **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 az eladási ajánlat kiadásáról, 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 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 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 legfeljebb 5 % , vagy
- a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint.

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 (2) bekezdés szerint 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 (3) bekezdés szerint a vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

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 m<sup>2</sup> alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,
- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 36291/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Práter utca 37. földszint 9. szám alatti, 41 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés,

valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.500.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. december 2.

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. november 18.

Tisztelettel:



Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

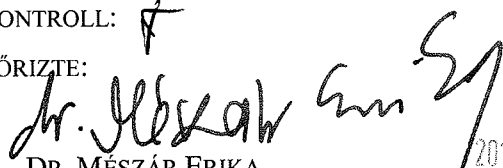
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS ~

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rdi pi*

JOGI KONTROLL: *+*

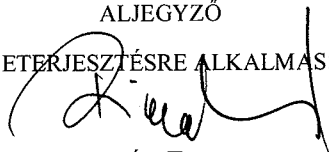
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2013 NOV 19

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE