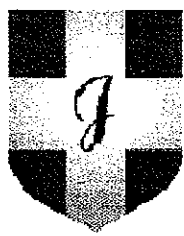


4/1

36/2011 JAN 11. 18.



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. január 19-i ülésére

Előterjesztő: Kovács Ottó *[Signature]*
ügyvezető igazgató

Ellenjegyzés: *[Signature]* Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: A Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. földszint 7. szám alatti, 36277/0/A/3 hrsz-ú, a Leonardo 41 Alapítvány bérleményét képező, utcai, földszinti, nem lakás célú helyiség elidegenítése

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humánszolgáltatási Bizottság	

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

13/2011. (01. 19.)

Közzététel módja:

nem indokolt: hirdetőtáblán: honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL: *[Signature]*

JOGI CSOPORT: *malak*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *szűk, a köz. ügyre a feladat a dönt. gyakorlati alapján megvalósul*

AZ ANYAG TERJEDELME: *4 oldal Bodó S*

ÉRKEZETT 13¹⁵
2011 JAN 11.

Meghívó szerinti napirendi
pont:

Elfogadott napirendi
pont:

A Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. földszint 7. szám alatti, 36277/0/A/3 hrsz-ú, a Leonardo 41 Alapítvány bérleményét képező, utcai, földszinti, nem lakás célú helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A testületi ülés időpontja: 2011. január 19.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés készítője: Tóth Szilvia referens

Az előterjesztés leírója: Tóth Szilvia referens

Tisztelt Képviselő-testület!

A Leonardo 41 Alapítvány bérlő a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. földszint 7. szám alatti, 36277/0/A/3 hrsz-ú, 58 m² alapterületű, földszint, utcai bejáratú, közművelődési tevékenység céljára szolgáló, nem lakás célú helyiséget. A bérlő vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz. A bérlő, **Leonardo 41 Alapítvány** képviseletében eljáró Mann Dániel írásban kérelmezte, az oktatási tevékenység céljából használt helyiség vételárának részletekben történő megfizetését.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek elidegenítéséről szóló, 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 17/A. § (1) bekezdése alapján, ha az állam tulajdonából térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került helyiséget a bérlője veszi meg az adásvételi szerződés olyan feltétellel is megköthető, hogy a vevő a vételárát részletekben fizesse meg. A részletfizetés időtartama 30 évet nem haladhatja meg. A vételár a forgalmi érték 100%-a. A 17/A. § (3) bekezdése alapján, az (1) bekezdés alkalmazásáról és a részletfizetés időtartamáról, valamint a kamat mértékéről és számításáról az értékhatártól függetlenül, különösen méltányos esetben, non profit szervezet részére a Képviselő-testület határoz.

A helyiséget a bérlő 2010. július 30.-i bérleti szerződéssel vette birtokba, határozott, 2014. december 31-ig szóló időtartamra.

A Képviselő-testület 402/2009. (X. 07.) számú határozatában a 36277 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket elidegenítésre kijelölte. A Corvin Sétány Program Társasház Felújítási Programban előírt, homlokzat felújítására vonatkozó kötelezettséget a bérlők átvállalták, amely kötelezettség megváltására a bérlemények elidegenítésből befolyó vételár terhére az Önkormányzat 5 MFt-ot a megalakuló társasház által megnyitott kamatozó letéti számlára átad azzal, hogy azt kizárólag a társasház külső homlokzatának felújítására fordíthatja.

A vevők az adásvételi szerződésben vállalták a homlokzat felújítási kötelezettségét, valamint annak az esetleges elmulasztására biztosítékként, a felújítás rájuk eső költségének megfelelő összegű jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését. A munkálatokat legkésőbb a szomszédos épület felépítését követő fél éven belül kell elvégezni.

A munka elvégzését a Rév8 Zrt. igazolja, amely igazolás alapján a jelzálog jog jogosult kiadja a törlési engedélyt.

Az egész épületre, így a helyiségre vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést is Jákfalvy Gábor igazságügyi szakértő készítette el, amelyet a független szakértő jóváhagyott. A helyiség forgalmi érték **10.300.000,- Ft**-ban került meghatározásra.

A helyiség adatai:

A bérleti jogviszony kezdete:	2010. július 30.
A bérleti jogviszony időtartama:	2010. augusztus 1. – 2014. december 31.
A helyiséghez tartozó tulajdoni hányad:	542/10.000
A helyiség bérleti nettó díja:	68.667,- Ft
A vízóra nélküli helyiségre jutó közös költség:	17.344,- Ft
8 év alatti bérleti díj bevétel:	7.868.504,- Ft
8 év alatti közös költség kiadás:	1.987.437,- Ft
8 év alatti bérleti díj bevétel közös költséggel csökkentve:	5.881.067,- Ft
A helyiség forgalmi értéke:	10.300.000,- Ft

A társasház adatai:

Albetétek száma:	18
Önkormányzati tulajdonú albetétek száma:	4
Önkormányzat tulajdoni hányada:	1.333/10.000

A fentiek alapján megállapítható, hogy az 5 éven belül fennálló bérleti jogviszony tekintetében 8 évre számított megtérülési mutató alapján, a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára megtérül.

A bérlő a bérleti jogviszonyt a Drámatéka Kft-től vette át, aki bérleti díjhátralékot halmozott fel. A Leonardo 41 Alapítvány a teljes hátralékot átvállalta és részletfizetési megállapodást kötött az Önkormányzattal. A teljes hátralékból jelenleg 809.398,- Ft van még, amelyet a bérlő a kötelezettségvállalásnak megfelelően a bérleti díjon felül teljesít.

A helyiség a Józsefváros-központ negyedben helyezkedik el, a Corvin-Szigony Projekt szélén. A lakóépület az előző századfordulót követően épült, hagyományos műszaki kialakításokkal.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartás szerint műhely funkciójú helyiség jelenleg tanteremként működik, amelyben bérlői beruházásként lett kialakítva fürdő, WC, valamint központi gázfűtés.

A **Leonardo 41 Alapítvány** képviseletében eljáró Mann Dániel, a vételárát 30 éves kamatmentes részletekben kérvényezte. A törlesztés arányait sávosan vállalná, az első 10 évben a vételár 1/6-a, a második 10 évben a vételár 2/6-a, a harmadik évben a 3/6-a kerülne kifizetésre.

Kérvénye alapján a következőképpen alakulna a törlesztés:

A vételár a forgalmi érték 100 %-a, azaz:	10.300.000,- Ft
A kamat mértéke:	0 %

A törlesztő részlet összege

- az első 10 évben (120 hónap):	14.282,- Ft/hónap
- a második 10 évben (120 hónap):	28.564,- Ft/hónap
- a harmadik 10 évben (120 hónap):	42.846,- Ft/hónap

A helyiség forgalmi értékét tekintve nem javasoljuk a 30 éves, kamatmentes részletet. Javaslatunk alapján a vételár 4 év alatt, a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamattal terhelten kerüljön megfizetésre. A vételárelőleg a forgalmi érték 10%-a. Ez alapján a következőképpen alakulna a törlesztés:

A vételár a forgalmi érték 100 %-a, azaz:	10.300.000,- Ft
Vételárelőleg:	1.030.000,- Ft
A kamat mértéke:	5,75 %
A törlesztő részlet összege:	216.645,- Ft/hónap

A törlesztés idejére az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a vételár és járulékaik erejéig jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre. A tulajdonjog az adásvételi szerződés és a vételárelőleg befizetésével egyidejűleg kerül a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, mivel ebben az esetben a tulajdonosi kötelezettségek (közös költség, fenntartási költségek, helytállási kötelezettségek) átszállnak a szerződéskötést követő hónap első napjától az új tulajdonosra, illetve a következő év első napjától építményadó fizetésére kötelezett a tulajdonos. Amennyiben a szerződés tulajdonjog fenntartással kerülne megkötésre, az határidőhöz kötötten, úgynevezett függőben tartással kerülhet az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre. Ebben az esetben a

kötelezettségek az Önkormányzatnál maradnak (így a közös költség fizetési, helytállási kötelezettség is). A társasház felújítási kötelezettséget is vállalt magára, amelynek költségei is az Önkormányzatot terhelnék, amennyiben az a részletfizetés időtartama alatt valósul meg. Ez a verzió nem kedvező az Önkormányzat számára, mivel építményadó bevételeire az Önkormányzat tulajdonjog fenntartás esetében nem számíthat, mivel annak megfizetésére csak a tulajdonjogszerzést követő év első napjától kötelezhető a vevő akkor is, ha a szerződésben az egyéb kötelezettségeket át is vállalja.

Tulajdonjog fenntartás esetében, ha a vevő nem teljesíti a vételár-részleteket a szerződésben vállalt kötelezettségének megfelelően a tulajdoni lapra feljegyzett tulajdonjog fenntartás törlésére a megadott határidőt megelőzően csak kétoldalú nyilatkozattal kerülhet sor attól függetlenül, hogy ahhoz – nem szerződésszerű teljesítés esetére – a vevő, már az adásvételi szerződésben hozzájárult. A tulajdonjog átengedése és a tulajdonjog fenntartása esetén is a vételárhátralék behajtása és a tulajdonjog Önkormányzat részére történő visszaállítása külön megállapodás vagy peres eljárás keretében valósulhat meg az ügyfél együttműködése függvényében.

A törlesztés idejére nézve az Alapítvány által bérelt helyiség esetében az Önkormányzat funkcióváltási tilalmat rendel el, amit az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell.

Javasoljuk, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy amennyiben a vevő alapítvány a törlesztés ideje alatt megszűnik, úgy az Önkormányzatot a helyiségre visszavásárlási jog illeti meg. A Ptk. 374. § (2) bekezdése alapján a visszavásárlási jogot legfeljebb 5 évre lehet kikötni. Erre tekintettel javasoljuk, hogy amennyiben a bérlő kérelme kerül jóváhagyásra, úgy az 5 év leteltét követően az Önkormányzat elővásárlási joga kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A) variáció

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36277/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. földszint 7. szám alatti, 58 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad, és
- 2.) hozzájárul a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatti, 36277/0/A/3 hrsz-ú nem lakás célú helyiség elidegenítéséhez, 10.300.000,- Ft vételáron, a bérlő Leonardo 41 Alapítvány részére a Képviselő-testület 402/2009. (X.07.) számú határozatában foglalt, azoknak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel, a vételár jelen határozatban rögzítettek megfizetése mellett
- 3.) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 15/2005. (IV. 20.) számú rendelet 17/A §-a alapján a Képviselő-testület engedélyezi a vételár 4 éves (48 hónapos) időtartam alatt részletekben történő megfizetését a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamattal terhelten, a forgalmi érték 10 %-ának vételárelőlegként történő befizetése mellett, amennyiben a bérlő a teljes hátralékot egyösszegben az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizeti. A havi törlesztő-részletek összege a teljes futamidő alatt azonos.
- 4.) a törlesztés időtartamára az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a vételár és járulékai erejéig jelzálogjog, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.
- 5.) a törlesztés időtartamára az Alapítvány által bérelt helyiség esetében az Önkormányzat funkcióváltási tilalmat köt ki.
- 6.) az Önkormányzat a helyiségre 4 évi időtartamra visszavásárlási jogot köt ki, a vevő alapítvány a törlesztés időtartama alatt történő megszűnése esetére. A visszavásárlási jog törlésére, a teljes vételár kiegyenlítését követően kiadott – a jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó – nyilatkozatban kerül sor. A Képviselő-testület felkéri a feladattal Megbízott szervezeti egységet, a nyilatkozat teljes vételár kiegyenlítését követő kiadására.

vagy

B) variáció

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36277/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. földszint 7. szám alatti, 58 m² alapterületű, a határozott idejű bérleti joggal terhelt helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad, és
- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36277/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. földszint 7. szám alatti, 58 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt helyiség **részletfizetéssel történő értékesítéséhez nem járul hozzá.**
- 3.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36277/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. földszint 7. szám alatti, 58 m² alapterületű egyéb helyiség vételárát a forgalmi értékbecslésben meghatározott **10.300.000,- Ft** összegben jóváhagyja, és hozzájárul a hatályos rendeletekben foglalt eladási ajánlat megküldéséhez a bérlő, **Leonardo 41 Alapítvány** részére. A részletfizetési megállapodásba foglalt, az adásvételi szerződés aláírásakor még fennálló hátralék + járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba további jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

vagy

C) variáció


A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36277/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. földszint 7. szám alatti, 58 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad, és
- 2.) hozzájárul a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatti, 36277/0/A/3 hrsz-ú nem lakás célú helyiség elidegenítéséhez, 10.300.000,- Ft vételáron, a bérlő Leonardo 41 Alapítvány részére a Képviselő-testület 402/2009. (X.07.) számú határozatában foglalt, azoknak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel, a vételár jelen határozatban rögzítettek megfizetése mellett
- 3.) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 15/2005. (IV. 20.) számú rendelet 17/A §-a alapján a Képviselő-testület engedélyezi a vételár, 30 éves (360 hónapos) időtartam alatt részletekben történő megfizetését, kamatmentesen. A futamidő
 - első 10 évében kiegyenlítésre kerül a vételár 1/6-a, azaz 1.713.776,- Ft, a törlesztő részlet mértéke 14.282,- Ft/hónap
 - második 10 évében kiegyenlítésre kerül a vételár 2/6-a, azaz 3.427.552,- Ft, a törlesztő részlet mértéke 28.564,- Ft/hónap
 - harmadik 10 évében kiegyenlítésre kerül a vételár 3/6-a, azaz 5.141.328,- Ft, a törlesztő részlet mértéke 42.846,- Ft/hónap.
- 4.) a törlesztés időtartamára az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a vételár és járulékai erejéig jelzálogjog, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.
- 5.) a törlesztés időtartamára az Alapítvány által bérelt helyiség esetében az Önkormányzat funkcióváltási tilalmat köt ki.
- 6.) az Önkormányzat a helyiségre 5 évi időtartamra visszavásárlási jogot, annak megszűntét követően pedig elővásárlási jogot köt ki, a vevő alapítvány a törlesztés időtartama alatt történő megszűnése esetére. A visszavásárlási, illetve elővásárlási jog törlésére, a teljes vételár kiegyenlítését követően kiadott – a jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó – nyilatkozatban kerül sor. A Képviselő-testület felkéri a feladattal Megbízott szervezeti egységet, a nyilatkozat teljes vételár kiegyenlítését követő kiadására.

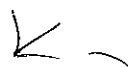
Felelős: polgármester, Kisfalu Kft

Határidő: azonnal

Budapest, 2011. január 5.

Láttam: 
Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

2011 JAN 11

5

4