

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

41. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 20-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Práter utca 37. szám alatti, 36291/0/A/3 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények:

A Budapest VIII., Práter utca 37. szám alatti, földszinti, 36291/0/A/3 hrsz-ú, 40 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött 2013. június 24. napján a Thalasa Bt-vel (1083 Budapest, Fűvészkert utca 4. I. emelet 9.; cégjegyzékszám: 01-06-776345; képviseli: Hegedűs Andrea). Bérelő a bérleményt fizikai közérzetet javító szolgáltatás céljára vette bérbe.

### II. A betérjesztés indoklása:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Bizottság hatáskörébe tartozik.

### III. Tényállási adatok:

A Thalasa Bt. 2013. november 12-én kérelmet nyújtott be az általa bérelt, Budapest VIII., Práter utca 37. szám alatti, földszinti, 36291/0/A/3 helyrajzi számú, 40 m<sup>2</sup> alapterületű, 264/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely helyiség elidegenítésére vonatkozóan.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin negyedben, a Práter utca és a Nagytemplom utca sarkán található épületben helyezkedik el. Bejárata a Nagytemplom utca felől van, egy ablaka van a Nagytemplom utca felé. Az ingatlan két helyiségből áll, 18 m<sup>2</sup> és 22 m<sup>2</sup> alapterületűek. Az utcai helyiség ablaka alatt pincelejáró magasodik ki, a belső ablaktalan helyiségben W.C. és vízvételi lehetőség található. Az ingatlanban romos állapotú mind a vakolat, mind az aljzat, fűtése nincs, gázközművel nem rendelkezik.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft (Kollár Zoltán) készítette el 2013. december 16-án. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **5.200.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 130.000,- 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 **5.200.000,- 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. Mivel az infláció mértéke az idei évben hivatalosan nem közzétett, 2014. évben az inflációs index mértékével megemelt bérleti díj nem ismert.

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

A vízőrával rendelkező albetétek havi közös költsége:

8.800,- Ft

2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:

21.467,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	2.459.889,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	1.008.386,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>1.451.503,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:</b>	<b>5.200.000,- Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja 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.

A helyiség értéke nem éri el a 8 MFt-ot, az elidegenítésnek nincs akadálya.

#### **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése:**

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a Budapest VIII., Práter utca 37. szám alatti helyiség bérlője részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, ingatlan vételárának a forgalmi értékkel megegyező összegű, azaz 5.200.000,- Ft vételár mellett.

A helyiség bérbeadása a bizottság 669/2013. (VI.10.) számú határozata alapján történt. A helyiség 2008. év decemberétől, közel 5 éve nem volt bérbeadás útján hasznosítva. 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 nem romlik tovább a jelenleg is romos helyiség állapota. 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 jut.

#### **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 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 hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 36291/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Práter utca 37. szám alatti, 40 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, műhelyhelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.200.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

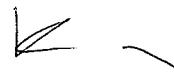
Határidő: 2014. január 27.

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, 2014. január 9.

Tisztelettel:



Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS *IR*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEMIGÉNYEL, IGAZOLÁS: *IR*

JOGI KONTROLL: *J*

ELLENŐRIZTE:

*Dr. Mészár Erika*  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

2014 JAN 14

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Rimán Edina*  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

*Soós György*  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE