

Előterjesztő: Kisfalu Kft

41.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 24-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Baross u. 105. szám alatti földszinti, 35810/0/A/3 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Baross u. 105. szám alatti, 35810/0/A/3 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti, 32 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű helyiségre vonatkozóan a 800/2013. (VII. 15.) számú határozata alapján az Önkormányzat határozott időre (2013. október 1. – 2018. december 31.) szóló helyiségbérleti szerződést kötött Ruzska Ferenc egyéni vállalkozóval (1082 Budapest, Baross u. 111/b. 9. em. 30.; nyilvántartási szám: 4064987; adószám: 61371798-2-42). A bérlő a helyiséget a bérleti szerződés szerint zöldség-gyümölcs üzlet céljára vette bérbe.

II. Indokolás:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. Tényállás:

Ruzska Ferenc egyéni vállalkozó 2014. január 8. napján vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt Budapest VIII., Baross u. 105. szám alatti, 35810/0/A/3 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti, 32 m² alapterületű, 170/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiségre. A bérlő a helyiségben a tevékenységét még nem kezdte meg. Ennek oka, hogy a helyiséget a tulajdonában álló szomszédos, jelenleg zöldség-gyümölcs kereskedésként működő helyiséggel csak abban az esetben tudja összenyitni, ha mindkettő a tulajdonát képezi.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros központ negyed elnevezésű városrészben, Szigony negyedben, a Baross utcában helyezkedik el. Bejárata a Baross utca felől nyílik, ablaka nincs, egy alacsony bevilágítóval rendelkezik. A helyiség végében mosdó és WC található. A helyiségben a hátsó rész kivételével álmennyezet van. A nyílászárók, fal és padlóburkolatok felújítandóak, az ingatlanban gáz, fűtés nincs.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2014. január 31-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **6.360.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 199.000,- 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 **6.360.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 31 albetétből álló társasházban 6 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 1.060/10.000 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:	5.100,- Ft
2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	27.967,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	3.204.719,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	584.405,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	2.620.314,- Ft
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:	6.360.000,- 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 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, hogy a Budapest VIII., Baross u. 105. szám alatti földszinti 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 6.360.000,- 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.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. 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.

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 érteken 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 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 5 % alatti, vagy
- a helyiség értéke nem haladja meg a 8 millió forintot.

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 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.

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 35810/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Baross u. 105. szám alatti földszinti, 32 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,
- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a 35810/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Baross u. 105. szám alatti földszinti, 32 m² alapterületű egyéb helyiség üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő 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 6.360.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

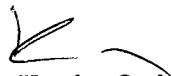
Határidő: 2014. március 3.

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. február 12.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

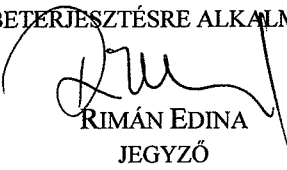
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 FEBR 18.

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE