

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.2.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., József körút 47. szám alatti, 36697/0/A/6 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 nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., József körút 47. szám alatti, 36697/0/A/6 hrsz-ú, udvari bejáratú, földszinti, 42 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat 2013. március 1-től 2018. december 31-ig határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a NOVA-REAL Kft-vel (1181 Budapest, Fürst Sándor utca 9.; cégjegyzékszám: 01-09-673635; képviseli: Sebestyén András). Bérlo a bérleményt iroda céljára vette bérbe.

II. A betérjesztés indoklása:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. Tényállási adatok:

A bérlo a helyiségre vételi kérelmet nyújtott be 2014. január 15. napján.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota negyedben, a József körút és a Krúdy utca sarkán található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az ingatlan magába foglaló épület az 1890-es években épült, összközműves, általános állapota a korának megfelelő. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, trolival, valamint metróval érhető el. Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a társasház zárt udvara és a lépcsőház felől közelíthető meg. Ablakai is az udvarra néznek. Az ingatlan iroda helyiségekből és a hozzájuk kapcsolódó mosdó, W.C., előtér helyiségekből áll. Az előtérből a légudvarra is nyílik ajtó. Fűtése 2 db kéménybekötött gázkonvektorral megoldott. A meleg vizet előállító elektromos fali berendezés és mosdó nem áll rendelkezésre.

A helyiségek padozata PVC borítású. A falak festettek, a vizes részekben csempézettek, néhol vakolatmállás, vizesedés tapasztalható. Az iroda bejárata és ablaka az udvar felé néz, benapozottsága közepes. A gerébtokos fa ablakok használható állapotban vannak. A padlóburkolatok jó, a nyílászárók és a gépészeti hálózatok közepes állapotúak, de átvizsgálásuk indokolt. Az ingatlan villany, víz-, és gázórával felszerelt, összességében közepes állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant-Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2014. január 27-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **6.300.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 149.900,- 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 **6.300.000,- 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 27 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van (jelen ingatlannal együtt), amelyekhez együttesen 374/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiségek 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:	7.140,- Ft
2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	40.680,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	4.661.493,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	818.168,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	3.843.325,- Ft
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:	6.300.000,- Ft

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 díjból 8 éves időtartam alatt várható.

A helyiség értéke nem éri el a 8 MFt-ot, a társasházban az önkormányzati tulajdon 2 albetét, az önkormányzati tulajdon mértéke 3,74 %, ezen feltételek teljesülése esetén az elidegenítésnek nincs akadálya.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a Budapest VIII., József körút 47. szám alatti helyiség bérlője részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, ingatlan vételárának a forgalmi értékkel megegyező összegű, azaz 6.300.000,- Ft vételár mellett.

A bérbeadás a Bizottság 84/2013. (I. 28.) számú határozata alapján történt, azt követően, hogy a helyiséget a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája 2012. december 7-én birtokba vette.

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, valamint nem romlik a helyiség jelenlegi állapota.

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 vételarat 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 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 36697/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József körút 47. szám alatti, 42 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,
- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 36697/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József körút 47. szám alatti, 42 m² alapterületű, földszinti üzlethelyiségre 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 6.300.000,- 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

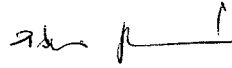
Budapest, 2014. február 10.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

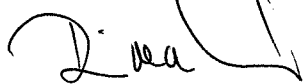
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2014 FEBR 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE