

Előterjesztő: Kisfalu Kft

51.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. május 16-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Német utca 17-19. IV. emelet 26. szám alatti, 35217/1/A/14 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények:

A Budapest VIII., Német utca 17-19. IV. emelet 26. szám alatti, 35217/1/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, 11 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat 2013. október 1-től határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött magánszeméllyel. Bérelő a bérleményt raktározás céljára vette bérbe. A bérelő a helyiségre vételi kérelmet nyújtott be.

### II. Indokolás:

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

### III. Tényállás:

2014. március 11. napján vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt –

– Budapest VIII., Német utca 17-19. IV. emelet 26. szám alatti, 35217/1/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, 11 m<sup>2</sup> alapterületű, 55/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiségre.

2013. február 12-én az ingatlan-nyilvántartás szerint akkor még lakásként nyilvántartott ingatlan üresen történő megvásárlását kezdeményezte, de a helyiség megvételére nem kerülhetett sor, mivel legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterületű üres lakás kerülhet értékesítésre csatolás céljából a szomszédos lakás tulajdonosának nyilvános versenyeztetési eljárás mellőzésével. A funkció váltás az ingatlan-nyilvántartásban 2013 augusztusában került átvezetésre. a vételi kérelmét visszavonta, és bérbevételi kérelmet nyújtott be az egyéb helyiségként nyilvántartott ingatlanra.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben a Német utcában, a Baross utca és a József utca közötti szakaszon helyezkedik el. Környezetében jellemzően hasonló korú és építésű társasházak, valamint oktatási intézmények találhatóak. A helyiség jó műszaki állapotú, a burkolatok jó állapotúak, az ablak cserélendő. Fűtése és melegvíz ellátása nincs. Közművek nincsenek a helyiségben, villany a szomszédos helyiségből használható.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2014. április 1-jén. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **900.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 81.800,- 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 **900.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 22 albetétből álló társasházban 9 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 5.650/10.000 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 nem rendelkező albetét havi közös költsége:	3.190,- Ft
2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	5.634,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	645.596,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	365.540,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>280.056,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:</b>	<b>900.000,- Ft</b>

A bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

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 forgalmi érték nem éri el a 8 MFt-ot, így az elidegenítésnek a rendelet 5. § (5) alapján nincs akadálya.

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:**

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Német utca 17-19. IV. emelet 26. szám alatti 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 900.000,- Ft összegben határozza meg.

#### **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 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

hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **35217/1/A/14** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Német utca 17-19. IV. emelet 26.** szám alatti, 11 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 900.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. május 26.

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. május 6.

Tisztelettel:



Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 MÁJ 13.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE