

Előterjesztő: Kisfalu Kft

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., Vas utca 14. szám alatti, 36489/0/A/2 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt raktárhelyiség 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., Vas utca 14. szám alatti, 36489/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 96 m² alapterületű, 898/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú pinceszinti raktárhelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2006. július 21-én kelt határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a Catellus Hungary Kft-vel (képviseli: Zsarnóczky Martin Balázs). A Catellus Hungary Kft bérló és magánszemély közös kérelmére a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 801/2013. (VII.15.) számú határozatával hozzájárult a bérleti jog átadásához magánszemély részére. Bérló a bérleményt raktározás céljára vette bérbe.

II. Indokolás:

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

III. Tényállás:

magánszemély bérló 2013. december 12-én vételi kérelmet nyújtott be, amihez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) nem csatolta. A hiányt 2014. márciusában pótolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben, a Vas utcában a Kőfaragó utca sarkánál helyezkedik el. Az utca közepes forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, oktatási intézmények, kisebb kereskedelmi egységek találhatók. Tömegközlekedési kapcsolatai jók. A lakóház 1867-ben épült.

A 96 m² alapterületű ingatlan utcai bejáratú, a társasház pinceszintjén helyezkedik el, helyiségei: közlekedő, és 3 raktár. A raktár közművekhez nem csatlakozik. Burkolatok: simított beton burkolat. Szigetelési problémák miatt nedvesedési nyomok láthatók a falakon, a ház szennyvíz csatorna vezetékei a mennyezeten futnak, amelyeknek korábbi problémái miatt is beázások maradványai láthatók. A mennyezeten futó szennyvíz vezetéke a hasznosíthatóságot is korlátozzák, ezek eltakarása szükséges. Meghibásodás esetén biztosítani kell a hozzáférést, ezért a bejutást bármikor biztosítani kell. A vezetékek meghibásodása az ingatlan területén károkat okozhat. Összességében jó elhelyezkedésű, gyenge műszaki állapotú pinceszinti raktár, amely teljes felújítást, közművesítést igényel.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Euro-Immo Expert Kft. (Bíró Mónika) készítette el 2014. április 23-án. A Budapest VIII., Vas utca 14. szám alatti, 36489/0/A/2 helyrajzi számú, pinceszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **5.200.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 54.170,- 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 **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 Budapest VIII., Vas utca 14. szám alatti ingatlan tulajdoni lapján műemlék bejegyzés szerepel.

Írásban történt megkeresésünkre a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ nyilatkozott, hogy a Budapest VIII., Vas utca 14. szám alatti, 36489/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan védeltségét kimondó 4/2007. (II.9.) OKM miniszteri rendelet nem rendelkezik a Magyar Állam elővásárlási jogáról, így az jelen esetben nem áll fenn.

Fentiek szerint az ingatlan nem műemlék, mindössze műemléki védeltséget élvez, amely azt jelenti, hogy az elidegenítéshez nem kell a hozzájárulást megadni.

A Budapest VIII., Vas utca 14. szám alatti, 96 m² alapterületű raktárhelyiség esetében, a 19 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 3.225/10.000 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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 36.104,- Ft

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költség: 22.080,- Ft

10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva): 5.449.347,- Ft

10 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva): 3.332.638,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): 2.116.709,- Ft

Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve: 5.200.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 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 10 éves időtartam alatt várható. A helyiség értéke nem éri el a 8 MFT-ot, a társasházban az önkormányzati tulajdon 2 albetét, ezen feltételek teljesülése esetén az elidegenítésnek a rendelet 5. § (5) alapján nincs akadálya.

Továbbá az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Vas utca 14. 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 5.200.000,- Ft összegben határozza meg.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. 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 helyiség 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 a vételárrol, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhartól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Helyiségek esetében a 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárrol 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 elidegeníthetők:

- 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 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 vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejárta követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **36489/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vas utca 14.** szám alatti, 96 m² alapterületű raktárhelyiségre 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 5.200.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

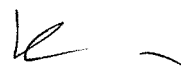
Határidő: 2014. június 23.

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. június 4.

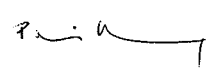
Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

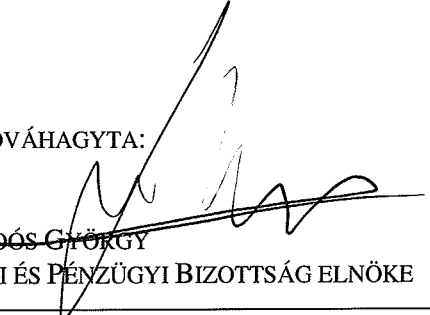

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 JÚN 10.

BETÉTERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZÓCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE