

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

53.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. július 21-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti, 34681/0/A/10 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 kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti, 34681/0/A/10 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 26 m² alapterületű, 68/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat 2010. november 9-én kelt, 2014. december 31. napjáig szóló határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött az EUROVIN Kft-vel. Bérelő a helyiséget iroda céljára használta. Az EUROVIN Kft bérelő és a RAUF Műszaki Kft (1084 Budapest, Auróra utca 14. földszint 2.; cégjegyzékszám: 01-09-183546; képviseli: Maknse Beatrix) kérelmet nyújtottak be a fenti helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából. A kérelem alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 326/2014. (III.24.) számú határozatában döntött a bérleménynek a RAUF Műszaki Kft részére bérleti jog átruházásának keretében történő bérbeadásáról. Bérelő a bérleményt új és használt műszaki cikkek értékesítése céljából vette bérbe.

A bérelő a helyiségre vételi kérelmet nyújtott be.

II. A betervezés indoklása:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. Tényállási adatok:

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház negyedben található, bejárata a Kiss József utcáról nyílik. Környezetében jellemzően hasonló korú és építésű társasházak találhatóak. Az ingatlant magába foglaló épület kb. XX. század elején épült, összközműves, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, valamint metróval érhető el. Az értékelt utcai bejáratú helyiség bejárata három lépcsőfokkal az utca szintje felett van, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acél redőny van. Az egyik ajtószárny üvegezése hiányzik, a portál keretét beszakították. Az egyszeres üvegezés a hőtechnikai előírásoknak nem felel meg. A helyiségben gázvezeték és fűtés nincs. Acélszerkezetű galéria van az ingatlanban, alatta 2,3 m felette 2 m a belmagasság. A helyiség csak elektromos fűtés beépítésével használható rendeltetésszerűen. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő. Az üzlethelyiség piszkos, elhanyagolt állapotú, W.C. és kézmosó található benne.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2014. május 30-án. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke

4.420.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 170.200,- 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 **4.420.000,- Ft**,

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 60 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 1.179/10.000 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 vizórával nem rendelkező albetétek havi közös költsége: 8.636,- Ft

2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 33.333,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva): 3.819.605,- Ft

8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva): 989.593,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 2.830.012,- Ft

Forgalmi érték: 4.420.000,- 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, ezen feltétel teljesülése esetén az elidegenítésnek nincs akadálya.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti helyiség bérlője részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, ingatlan vételárának a forgalmi értékkel megegyező összegű, azaz 4.420.000,- Ft vételár közlése mellett.

Javasoljuk továbbá, hogy az Önkormányzat adja meg az elidegenítést kizáró ok alól a felmentést, mely alapján nem elidegeníthető a helyiség, amíg határozott időre van bérbeadva. A kizáró feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésében meghatározott elidegenítést kizáró feltétel a fentiekben túl egyebekben nem áll fenn.

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 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 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 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 34681/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti, 26 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,
- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 34681/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti, 26 m² alapterületű, földszinti üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlet 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 4.420.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

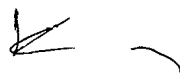
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. július 28.

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. július 10.

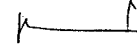
Tisztelettel:

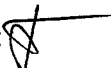


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

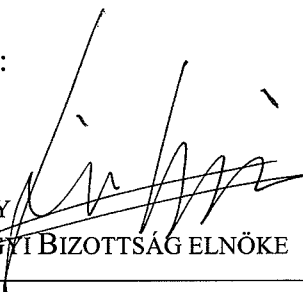
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 JÚL 15.

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE