

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 11-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Baross u. 38. fsz. 1. szám alatti, 36723/0/A/3 helyrajzi számú, határozatlan 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 kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Baross u. 38. fsz. 1. szám alatti, 36723/0/A/3 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti, 50 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött 2001. március 6. napján a Tökés Dentál Bt-vel (2092 Dunakeszi, Vadverem u. 25.; cégjegyzékszám: 13-06-033048; adószám: 28694742-2-13; képviseli: Tökés Péterné). A bérelő a helyiséget a bérleti szerződés szerint kereskedelmi tevékenység céljára vette bérbe.

II. A betérjesztés indokolása:

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

III. Tényállási adatok:

A Tökés Dentál Bt. képviseletében Tökés Péterné 2014. február 19. napján vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt Budapest VIII., Baross u. 38. fsz. 1. szám alatti, 36723/0/A/3 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti, 50 m² alapterületű, 251/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyedben, a Baross utcában helyezkedik el a Szentkirályi és Mária utca közötti szakaszon, bejárata a Baross utca felől nyílik. Az ingatlan a következő helyiségekből áll: 2 üzlettér, közlekedő és WC-mosdó. Az üzlethelyiség fűtése elektromos hőszigeteléssel, melegvíz ellátása villanybojlerről biztosított. Az üzlethelyiség utcai nyílászárói rossz műszaki állapotúak, vetemednek, rossz hőszigetelésűek, a falak lábazatánál nedvesedés nyomai láthatóak.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az EURO-IMMO Expert Kft. (Bács György) készítette el 2014. március 13-án. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **9.700.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 194.000,- 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 **9.700.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 31 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 964/10.000 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 árinдексnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

A vízórával rendelkező albetétek havi közös költsége:

9.287,- Ft

2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:

146.207,- Ft

10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):

22.067.711,- Ft

10 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):

1.401.731,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:

20.665.981,- Ft
9.700.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték nem haladja meg a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére nem térülne meg, a helyiség elidegenítése alacsonyabb bevételt eredményezne, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

Bérlőt levélben tájékoztattuk arról, hogy a jelenleg hatályos rendelkezések alapján az elidegenítés tekintetében a megtérülés alapján nem tudjuk javasolni az elidegenítést a tulajdonos részére, kéri-e, hogy kérelmét ennek ellenére a tulajdonos elé terjesszük döntés érdekében. A tájékoztatásunkra a Bérlő 2014. július 15. napján vételi ajánlatot adott be **21.000.000,- Ft** vételáron.

A Bérlő által benyújtott ajánlat 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 díjből 10 éves időtartam alatt várható.

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Baross u. 38. fsz. 1. szám alatti földszinti ingatlanra a bérlő, Tőkés Dentál Bt. által tett 21.000.000,- Ft-os vételár ajánlatot fogadja el, és járuljon hozzá a helyiség bérlő részére történő elidegenítéséhez a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendeletben foglalt feltétekkel.

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, a helyiség bérlő által tett vételár ajánlat összegével megegyező értékesítésével többlet bevételhez jut.

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. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik.

A Rendelet 19. § (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 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 36723/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Baross u. 38. fsz. 1. szám alatti földszinti, 50 m² alapterületű, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező Tőkés Dentál Bt. bérelő által tett 21.000.000,- Ft-os vételár ajánlatot elfogadja,
- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36723/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Baross u. 38. fsz. 1. szám alatti földszinti, 50 m² alapterületű egyéb helyiség elidegenítéséhez a jelen határozat 1.) pontjában foglalt vételáron, a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendeletben foglalt feltételekkel.
- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t az ajánlat elfogadásáról szóló nyilatkozat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

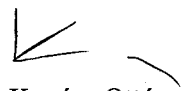
Határidő: 2014. augusztus 18.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

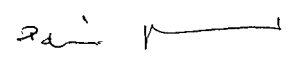
Budapest, 2014. július 30.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

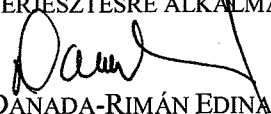
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

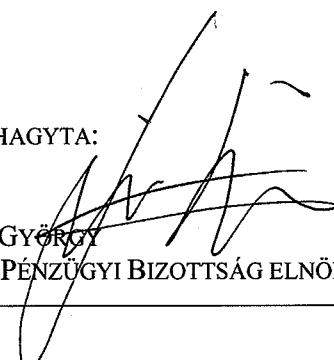

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 AUG 05.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE