

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

51.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 22-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti, 34883/0/A/6 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., József krt. 38. szám alatti, 34883/0/A/6 helyrajzi számú, földszinti, utcai bejáratú, 352 m² alapterületű (180 m² pince, 172 m² fsz.) üzlethelyiség megnevezésű helyiségre vonatkozóan a 983/2008. (VI.24.) számú határozata alapján az Önkormányzat határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a Rehab Medica Kft-vel (székhely: 1114 Budapest, Fehérvári út 13.; cégjegyzékszám: 01-09-900083; adószám: 14352001-2-43; képviseli: Záros Gábor) 2008. július 11. napján. A bérlő a helyiséget a bérleti szerződés szerint egészségügyi szolgáltatás tevékenység céljára vette bérbe.

Az Rehab Medica Kft képviselőjében Záros Gábor 2014. július 15. napján vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti, 34883/0/A/6 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti, 352 m² alapterületű, 1.974/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre. Bérlő vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben egészségügyi szolgáltatás tevékenységet folytat, ezért kéri a nettó vételárat 10 %-al csökkenteni, továbbá a kedvezmény biztosítékaul szolgáló jelzálog jog 2. helyen történő bejegyzéséhez való hozzájárulást.

A bérlő részére történő elidegenítéshez a Tisztelt Bizottság 1282/2011. (VIII. 31.) számú határozatában hozzájárult, ám a bérlő nem élt a vétel lehetőségével.

II. Indokolás:

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

III. Tényállás:

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota negyedben, a József körúton helyezkedik el. Akadálymentes bejárata a Kis Salétrom utcából nyílik. A bejárat és a portálok részben hőszigetelt üvegezésűek. A pince nedves, salétromos falait letakarták, a bérlő mesterséges szellőztetést alakított ki. A pincei falakat a vízesség miatt javítani, szigetelni szükséges. A fel nem újított helyiség kivételével a felületképzések rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak. A földszinti falakon 0,5 m magasságig felhúzódott a talajnedvesség. A csempezett felületeken emiatt helyenként levált a csempe. A hiba oka a falvízesedés melynek megszüntetése szükséges.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft (Bártfai László) készítette el 2014. június 24-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **64.260.000,- Ft** összegben (fajlagos ár fsz.: 285.161,- Ft/m², fajlagos ár pince: 75.188,- 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 **64.260.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 33 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét (jelen ingatlan) van, amelyhez együttesen 2.159/10.000 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 csctében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	429.572,- Ft
A vízórával rendelkező albetétek havi közös költsége:	116.466,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	64.837.325,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	17.578.762,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	47.258.563,- Ft
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:	64.260.000,- Ft
Kedvezményel csökkentett vételár:	57.834.000,- 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.

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.

Tekintettel arra, hogy a helyiségre kötött bérleti szerződés több mint három éve fennáll, továbbá a helyiség határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel került bérbeadásra, az elidegenítésnek nincs akadálya.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti 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 64.260.000,- Ft összegben jóváhagyja.

Javasoljuk, hogy a 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (2) és (4) bekezdése alapján járuljon hozzá Bérlővel 10 évre szóló, egészségügyi szolgáltatás folytatására vonatkozó megállapodás megkötéséhez, a vételár csökkentéséhez a forgalmi érték 10 %-ának megfelelő összeggel, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba a kedvezmény biztosítékaul bejegyzendő jelzálog jog második helyen történő bejegyzéséhez.

A bérlő a helyiséget hitel felvételével kívánja megvásárolni, amihez a bank ragaszkodik a jelzálogjog első helyen történő bejegyzéséhez. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat javára bejegyzendő jelzálogjog összege jelentősen elmarad az ingatlan értékétől, javasoljuk a jelzálog jog második helyen történő bejegyzését.

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.

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.

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 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 17. § (2) bekezdése szerint, ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került helyiséget a bérlője veszi meg az értékhatártól függően a Képviselő-testület, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a vevővel olyan megállapodás is köthető, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a jelen szakaszban meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított vételárat, a helyiség, bérlő által végzett felújítások értékével nem csökkentett nettó vételárat 10 %-ákal csökkenteni kell.

A Rendelet 17. § (3) bekezdése szerint, a (2) bekezdés alapján különösen a következő tevékenységek folytatásának vállalásáról köthető megállapodás a helyiség vevőjével:

- a) Kultúrcikk kiskereskedelem, ha a bérlő könyvek, zeneművek, időszakos lapok értékesítésével foglalkozik,
- b) Gyógyszer kiskereskedelem, ideértve a gyógynövény-árúsítást is,
- c) Gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem,
- d) Ruházati és egyéb konfekcionált termékek javítása,
- e) Bőr, konfekcionált termékek és lábbeli javítása,
- f) Villamos és híradástechnikai közszükségleti cikkek javítása,
- g) Látványtervezési és optikai eszközök javítása,
- h) Óra- és ékszerjavítása,
- i) Mosás, vegytisztítás, textílfestés,
- j) Bútorjavítás.

A Rendelet 17. § (4) Az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság (3) bekezdésben nem említett kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységek esetében, különösen indokolt lakossági-ellátási érdekek támogatása címén engedélyezheti a megállapodást.

A Rendelet 17. § (7) bekezdése szerint, a (6) bekezdésben rögzített, az Önkormányzatot megillető követelés biztosítékeként az Önkormányzat javára a kötelezettség vállalás időtartamára és további egy évre szólóan jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

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 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

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 34883/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti, 352 m² alapterületű ingatlanra 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 64.260.000,- Ft összegben történő közzlése mellett.
- 2.) hozzájárul a 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (2) és (4) bekezdése alapján a Rehab Medica Kft-vel 10 évre szóló, egészségügyi szolgáltatás folytatására vonatkozó megállapodás megkötéséhez, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba a kedvezmény biztosítékaul bejegyzendő jelzálog jog második helyen történő bejegyzéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

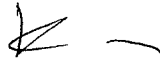
Határidő: 2014. szeptember 1.

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. augusztus 12.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

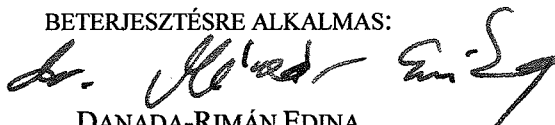

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2014 AUG 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE