

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.1.....sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 1-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Futó utca 13. szám alatti, 35574/0/A/8 helyrajzi számú, és 35574/0/A/30 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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., Futó utca 13. szám alatti, 35574/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, 82 m² alapterületű, 578/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú földszinti iroda helyiségre és az azzal műszakilag egybefüggő 35574/0/A/30 helyrajzi számon nyilvántartott, 42 m² alapterületű, 296/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező pincszinti raktárhelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2002. november 11-én kelt, határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a GAUSS MM Kft-vel (képviseli: Tóth Gábor). A bérleti szerződés 2008. április 14-én határozatlan időre módosításra került, 2012. május 14. napján a bérleti díj tekintetében (csökkentés miatt) ismét módosítva lett. Bérelő a bérleményt iroda céljára használja.

II. Indokolás:

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

III. Tényállás:

A GAUSS MM Elektronikai Vagyongvédelmi Kft. bérelő 2014. június 16-án vételi kérelmet nyújtott be, amihez csatolta a szükséges mellékleteket, a nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Józsefváros központ-negyedben, a Futó utcában a Nap utca és a Baross utca közötti szakaszon helyezkedik el. Az utca gyalogos és járműforgalma alacsony, az utca rendezett, környezetében új építésű, jó állapotú házak találhatók. Tömegközlekedéssel: körüli villamossal, és busszal, trolival is megközelíthető. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota közepes-jó.

Az értékelt ingatlan földszinti (82 m²) és pincszinti (42 m²) helyiségekből áll, összesen 124 m². A helyiségek műszaki egyesítését és felújítását bérelő saját költségén végeztette el, műszaki állapota jónak minősíthető. A helyiség összkomfortos és összközműves. Az iroda bejárata a Futó utca felől van, az utca felé két ablak és a bejáratú ajtó néz. A pincei résznek természetes megvilágítása nincs. A bejáraton keresztül az irodai térbe jutunk, válaszfallal elszeparált irodarészek kerültek kialakításra, közlekedő folyosó és raktár, valamint vizesblokk is van. A bérelő a földszinti és pincszinti bérlemények között – 2008-2009. évben, saját költségén – egy belső lépcső kialakításával közvetlen kapcsolatot hozott létre, lehetővé téve a gyors és biztonságos személy-, és anyagforgalmat, mivel korábban a pincei helyiség megközelítése a pincszinti közlekedőn keresztül történt.

Fűtés a két szintre kiterjedő, gázüzemű cirkó kazánról táplált, kiépített központi fűtés hálózat, önálló gázmérő órával a földszinten.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2014. augusztus 7-én. A Budapest VIII., Futó utca 13. szám alatti, 35574/0/A/8 helyrajzi számú, és 35574/0/A/30 helyrajzi számú. műszakilag egybenyitott, földszinti és pincszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **18.900.000,- Ft** összegben (földszinti fajlagos ár: 205.000,- Ft/m², pincszinti fajlagos ár:

51.200,- 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 **18.900.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint, ezért a Rév8 Zrt állásfoglalására nincs szükség.

A Budapest VIII., Futó utca 13. szám alatti, 30 albetétből álló társasházban 11 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 3.185/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja 2002. évben kötött bérleti szerződés alapján az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező került figyelembe vételre a megváltozott gazdasági helyzetre hivatkozással a 2012. május 14-én módosított bérleti szerződés alapján. A helyiség bérleti díjának emelése ezt követően évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

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

2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 124.266,- Ft

A vízőrával rendelkező albetétek havi közös költsége: 24.472,- Ft

10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva): 18.756.053,- Ft

10 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva): 3.693.674,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): 15.062.379,- Ft

Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve: 18.900.000,- 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 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.

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.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok és az Önkormányzat releváns rendelkezéseinek vizsgálata alapján 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., Futó utca 13. szám alatti ingatlanok vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 18.900.000,- 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 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 értékhartól 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 bérbeadott nem lakás célú helyiségek – amennyiben a 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) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár összegű 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 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 **35574/0/A/8** helyrajzi számon nyilvántartott, műszakilag egybefüggő, természetben a **Budapest VIII., Futó utca 13. földszint 8.** szám alatti, 82 m² alapterületű irodahelyiségre, és a **35574/0/A/30** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Futó utca 13.** szám alatti, pinceszinti, 42 m² alapterületű raktárhelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő 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 **18.900.000,- Ft** összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 8.

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 22.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

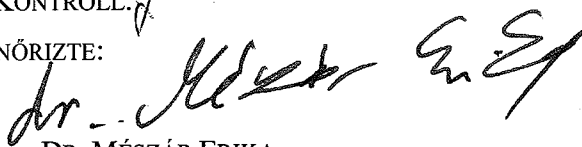
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

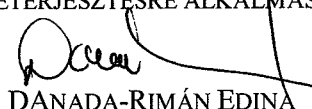


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2014 AUG 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 AUG 26.

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE