

Előterjesztő: Kisfalu Kft

34.....sz. napirend
POLT

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., Práter utca 23. szám alatti, 36356/0/A/1 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség 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., Práter utca 23. szám alatti, 36356/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű, 311/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 1997. október 13-án kelt, határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött Zeljenkáné Nagy Gyöngyi bérlővel, bérleti jog átadás jogcímén (előző bérlő: Zeljenkáné Nagy Gyöngyi 2005. május 10-i cégbírósági bejegyzéssel jogutód társaságot alapított Zeljenka Vállalkozás Kft. néven. A bérleti szerződés ennek megfelelően módosításra került 2009. május 28. napján. Bérlő a bérleményt üzlet céljára használja.

II. Indokolás:

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

III. Tényállás:

A Zeljenka Vállalkozás Kft. bérlő 2014. július 2-án kérelmet nyújtott be az általa bérelt, Budapest VIII., Práter utca 23. szám alatti, földszinti, 36356/0/A/1 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű, 311/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiség elidegenítésére vonatkozóan. Kérelméhez csatolta a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést).

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin negyedben, a Práter utca Vajdahunyad utca és Futó utca közé eső területén található épületben helyezkedik el. Környezetében társasházak ingatlanok találhatók, az épületek földszintjén többnyire üzlethelyiségekkel. Az ingatlant magába foglaló épület az 1890-es években épült, átlagos állapotú. Az értékelt ingatlan a Práter utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlan szépségszalunként működik, amelyben minden közmű megtalálható. A helyiség utcafronti üzlettérből és belső raktárhelyiségből áll, (leválasztott WC-vel) – közöttük szintkülönbség van. A helyiségek belmagassága 2,7 – 4,0 m. A bejárat ajtó faszerkezetű, jó állapotú. A belső ajtó faszerkezetű, jó állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. A fűtést gázkonvektor biztosítja. A használati melegvizet elektromos vízmelegítő adja. Az ingatlan összességében jó állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2014. július 28-án. A Budapest VIII., Práter utca 23. szám alatti, 36356/0/A/1 helyrajzi számú, földszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **5.720.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 220.000,- 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 **5.720.000,- 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., Práter utca 23. szám alatti, 26 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 15 albetétből álló társasházban 1 db – jelen előterjesztés tárgyát képező – önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez együttesen 311/10.000 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: 25.533,- Ft

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: 5.330,- Ft

10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5 % inflációval számolva): 3.853.816,- Ft

10 évre számított közös költség (átlag 5 % inflációval számolva): 804.482,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): 3.049.334,- Ft

Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve: 5.720.000,- 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.

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., Práter utca 23. szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékebecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.720.000,- 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 értékhátartól 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 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) 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 hiteltől történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártaát 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 **36356/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter utca 23.** szám alatti, 26 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékebecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.720.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

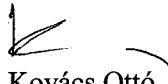
Határidő: 2014. szeptember 8.

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

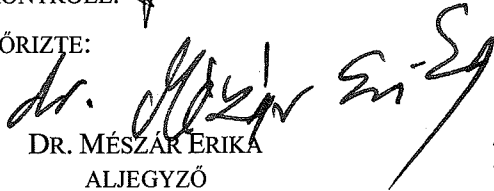
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

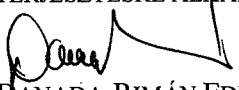
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

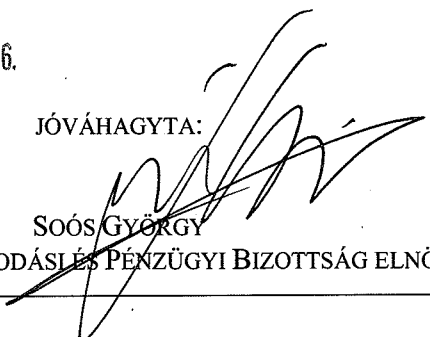
2014 AUG 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 AUG 26.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE