

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

31...sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 5-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Rezső tér 14. szám alatti, 38692/0/A/5 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése a bérlő által felajánlott csereingatlan vételárként történő beszámításával

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Rezső tér 14. szám alatti, 38692/0/A/5 hrsz-ú, utcai bejáratú, pincszinti, 234 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat 2014. január 1-től határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött és bérlőkkel. Bérlők a bérleményt raktározás céljára vették bérbe. A bérlők a helyiség megvásárlására a tulajdonukban lévő, Budapest VIII., Népszínház utca : szám alatti lakás cserére történő felajánlásával kérelmet nyújtottak be.

A bérbeadás a Bizottság 1333/2013. (XII. 02.) számú határozata alapján történt, azt követően, hogy a helyiséget a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája 2009. április 28-án birtokba vette.

II. A betérjesztés indoklása:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. Tényállási adatok:

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Tisztviselő-telep elnevezésű városrészben, a Rezső tér és a Bláthy Ottó utca sarkán található. Környezetében régebbi építésű, családi házas és társasházias ingatlanok találhatóak, kertvárosi környezetben. A társasház és a helyiség is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal érhető el. A helyiség a társasház alagsorában helyezkedik el, a Bláthy Ottó utca felől közelíthető meg. A helyiségben több irodahelyiség, folyosó és vizesblokk (WC., mosdó, zuhanyzó) van. A helyiségek belmagassága 2,8 m. A bejárati ajtó fémszerkezetű, ablakok faszerkezetűek, fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A lépcső aljában a szélfogót faajtó zárja. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek, közepes állapotúak. A falakon vizesedés miatt a festék sok helyen fölhólyagosodott, levált. A fűtést és a használati melegvizet cirkó adja. A hőleadók radiátorok, amelyek csak néhány helyiségben megtalálhatóak.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **24.100.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 103.000,- 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 **24.100.000,- Ft**,

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

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 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	50.000,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	36.840,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	5.729.465,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	4.221.470,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	1.507.995,- Ft
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:	24.100.000,- 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 társasházban jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan az utolsó, amely önkormányzati tulajdonban van.

Népszínház utca . és tulajdonát képezi $\frac{3}{4}$ és $\frac{1}{4}$ tulajdoni arányban a Budapest VIII., szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 99 m² alapterületű lakásingatlan, amelyet a bérelt helyiség vételár megfizetésének fejében ajánlottak fel. Az ingatlan tulajdoni lapjára 4.750.000,-Ft erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van feljegyezve. A lakásra értékbecslést készítették. A forgalmi értéke: 23.850.000,-Ft. Az általunk megbízott szakértő véleménye alapján az ingatlan forgalmi értéke: 20.440.000,- Ft. Az értékbecslő a szakvéleményben leírja, hogy a lakás régebben két különálló lakóingatlanként funkcionált, amit a tulajdonosok nyitottak össze. A megvásárolni kívánt helyiség vételárát a cserelakás forgalmi értéke nem fedezi, bérlők a fennmaradó 3.660.000,- Ft vételár különbözetet megfizetik. A vízőrával felszerelt lakás közös költsége 22.560,- Ft/hó.

Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség és a magán tulajdonú lakás forgalmi értéke közötti különbség kevesebb, mint 8 Mft, ezért a 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. A döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a Budapest VIII., Rezső tér 14. szám alatti helyiség bérlői részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, ingatlan vételárának a forgalmi értékkel megegyező összegű, azaz 24.100.000,- Ft vételár mellett. Javasoljuk a Budapest VIII., Rezső tér 14. szám alatti, pincszinti, 234 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség vételárának a Budapest VIII., Népszínház utca . szám alatti cserelakással történő kiegyenlítését azzal a feltétellel, hogy és az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom törtéséről szóló igazolást az adásvételi szerződés megkötéséig átadják.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet igényel.

A lakás megvásárlásához szükséges fedezet az Önkormányzat 2014. évi költségvetésében 11602 cím kiadási előirányzat – Népszínház u. lakás visszavásárlása soron – rendelkezésre áll.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat 3.660.000,- Ft költségvetési bevételhez jut, és lakásállománya 20.440.000,- Ft értékű ingatlannal növekszik. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken, mivel a cserelakás közös költsége kevesebb (22.560,- Ft), mint a helyiség közös költsége (36.840,-Ft). A cserelakás bérbeadható, ezáltal bevételhez jut az Önkormányzat hosszú távon.

Jogsabályi előírás nem zárja ki a vételár egyéb módon történő rendezését.

VI. Jogsabályi környezet ismertetése:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés 13. pontja szerint Vagyonügyletnek minősül különösen:

a) a vagyon elidegenítése, amely a vagyon tulajdonjogának az átruházása, ideértve a vagyoni értékű jogok és a követelések elidegenítését, cseréjét is

A 13. § (1) bekezdés i) pontja szerint: csereügylet esetén mind a megszerzendő, mind a csereként felajánlott ingatlan tekintetében az a)-h) pontok szerint meg kell állapítani a vagyonügyleti értéket.

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.

A Rendelet 5. § (5) d) pontja alapján a 3 hónapon túl bérebeadott csereszerződéssel értékesítendő helyiség elodegeníthető, ha a két ingatlan forgalmi érték különbözete legfeljebb 8 millió forint.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés c) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a csereére felajánlott ingatlan önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönböt egyidejű készpénzben történő kiegyenlítésével történik. A csereszerződés alapján Vevők a vételárat a szerződés napján teljesítik.

Kérem az alábbi határozati 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 38692/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Rezső tér 14. szám alatti, 234 m² alapterületű, pincszinti irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlők 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 24.100.000,- Ft összegben történő közlése mellett.
- 2.) hozzájárul az 1.) pont szerinti helyiség vételárának akként történő teljesítéséhez, hogy a vevő a tulajdonában álló Budapest VIII., Népszínház utca szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 99 m² alapterületű lakás tulajdonjogát átadja adásvétel címén a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába és a két ingatlan értéke közötti fennmaradó részt készpénzben teljesíti.
- 3.) és tulajdonában álló Budapest VIII., Népszínház utca szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 99 m² alapterületű lakás vételárát 20.440.000,-Ft összegben fogadja el, a jelen határozat szerinti adásvételi szerződés megkötése esetén a lakást az 1.) pont szerinti ingatlan vételárába ilyen összegben lehet beszámítani. A fennmaradó 3.660.000,- Ft vételárat vevők az adásvételi szerződés aláírásáig egyösszegben kötelesek megfizetni.

4.) a jelen határozat 2.) pontjában foglalt ingatlan cserére abban az esetben kerülhet sor, ha
és : tulajdonában álló Budapest VIII., Népszínház utca :
szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 99 m² alapterületű lakás 4.750.000,- Ft
jelzálog jog törlésre kerül és az ingatlan per-, teher- és igénymentessé válik az ajánlati kötöttség
időtartama alatt.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

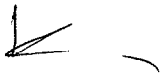
Határidő: 2014. szeptember 12.

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. szeptember 1.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL

IGAZOLÁS: 

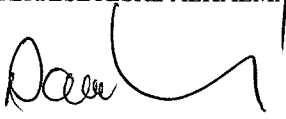
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2014. SZEPT 04.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2014. SZEPT 04.

SOÓS GYÖRGY 
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE