

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

32. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Baross u. 38. fsz. 1. szám alatti, 36723/0/A/3 helyrajzi számú
üzlethelyiségre megküldött eladási ajánlat határidejének meghosszabbítása**

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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Tökés Dentál Bt. képviselőjében 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.

A bérlő által benyújtott vételi szándéknyilatkozat, valamint az elkészült értébecslés alapján Társaságunk elkészítette az ingatlan vételárának, valamint elidegenítésének jóváhagyására vonatkozó előterjesztést. Az előterjesztés alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 859/2014. (VIII.11.) számú határozatával az ingatlan vételárát a bérlő által ajánlott 21.000.000,- Ft összegben jóváhagyta, valamint annak elidegenítéséhez az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII.15.) számú rendeletben foglaltak figyelembe vételével hozzájárult. A határozat alapján Társaságunk a 2014. augusztus 14-én kelt Eladási Ajánlatot megküldte a bérlő részére, amelyet Tökés Péterné 2014. augusztus 19-én kézhez kapott. A Tökés Dentál Bt. képviselőjében Tökés Péterné a 2014. szeptember 15-én érkezett levelében kérte az ajánlati kötöttség határidejének meghosszabbítását. Társaságunk az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a szóban forgó ingatlanra vonatkozó Eladási Ajánlat ajánlati kötöttségét egy alkalommal, 2014. október 18. napjáig meghosszabbította. 2014. október 18-án Tökés Péterné ismételtén kérte az ajánlati kötöttség határidejének meghosszabbítását.

Bérlő a vételárát az OTP Bank Nyrt által folyósított, Növekedési Hitel Program 2 felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, azonban a Bank a hitelbírálatot csak az adásvételi szerződést követően végzi el. Fentiekre való tekintettel Bérlő kérte, hogy eladó ne tekintse szerződésszegésnek azt az esetet, ha a bank nem találja a betéti társaságot hitelképesnek és a foglaló összegét ez esetben utalja vissza a társaság számlájára.

A további hosszabbítás a Tisztelt Bizottság döntése alapján lehetséges.

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

ÉRKEZETT

2014 NOV 12

szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

Az ingatlanra az Önkormányzat havonta 9.287,- Ft közös költség kifizetést teljesít, a bérlő által fizetendő bérleti díj 146.207,- Ft + Áfa/hó.

Javasoljuk az eladási ajánlat ajánlati kötöttségét, a határozat kézhezvételétől számított 30 nappal meghosszabbítani. Amennyiben a Bérlő a határozat kézhezvételétől számított 45 napon belül nem köt adásvételi szerződést, úgy új vételi kérelem alapján, új eljárás keretében, az akkor érvényes rendelkezések szerint van lehetőség a bérlemény értékesítésére.

A Ptk. 6:185. § (2) bekezdése alapján a foglaló összege visszajár abban az esetben, ha a szerződés megkötése egyik félnek sem róható fel.

Az adásvételi szerződésben felek a jogszabályi keretek között szabadon állapodnak meg a szerződési, teljesítési feltételekben. Az eddigi gyakorlat alapján eladó önkormányzat a szerződésben kikötötte, hogy a foglaló jogkövetkezményei arra az esetre is vonatkoznak, ha a bank a hitelt bármely okból nem folyósítja és ennek következtében vevő a vételárat határidőben nem fizeti meg vevőnek.

Jelen esetben – tekintettel arra, hogy vevő vételi ajánlata 11.300.000,- Ft-tal több, mint a hatályos rendelet és az értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték – az önkormányzat rendkívül előnyös feltételekkel köt adásvételi szerződést. Ugyanakkor az önkormányzatot abban az esetben sem éri kár, ha a bank nem folyósítja a hitel összegét, és ezért vevő nem tudja a vételárat kiegyenlíteni. Javasoljuk a foglaló összegének visszafizetését a betéti társaság részére.

II. A betérjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a szóban forgó ingatlanra vonatkozó Eladási Ajánlat ajánlati kötöttségének második alkalommal történő meghosszabbításáról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

A tulajdonjog fenntartással/függőben tartással történő szerződéskötés esetén az aláírással egyidejűleg a vételár összegének 10 % foglaló címén kerül megfizetésre. A 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (2) az alábbiak szerint rendelkezik a foglalóról.

„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 vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.”

A Ptk 6:185. § (2) bekezdése szerint, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

III. 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 megvásárlására tett vételi ajánlatban bérlő 21.000.000,- Ft megfizetését vállalta, amely 11.300.000,- Ft-tal több, mint a hatályos rendelet alapján megállapított vételár, így az Önkormányzat többlet bevételhez jut.

IV. Jogszabályi környezet:

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján az ajánlati kötöttség további meghosszabbításáról a Tisztelt Bizottság a rendelet 13. § (2) bekezdése alapján jogosult dönteni.

A 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19 § (2) szerint: „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 vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címen fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes idősakra, a Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.”

A Ptk 6:185. § (2) bekezdése alapján: „ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.”

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban a **36723/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. Baross u. 38. fsz. 1. szám alatti**, 50 m² alapterületű üzlethelyiségre adott Eladási Ajánlat ajánlati kötöttséget, a határozat kézhezvételétől számított 30 nappal meghosszabbítja. Amennyiben Tőkés Dentál Bt. képviselőjében Tőkés Péterné kérelmező

a határozat kézhezvételétől számított 45 napon belül nem köt adásvételi szerződést, ügyvételi kérelem alapján, új eljárás keretében, az akkor érvényes rendelkezések szerint van lehetőség az ingatlan értékesítésére.

2. hozzájárul ahhoz, hogy a szerződéskötéssel egyidejűleg, foglaló címén megfizetett 10 % Vevő részére visszautalásra kerüljön, amennyiben a banki hitel folyósítása nem a Vevő hibájából hiúsul meg.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

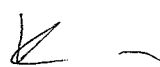
Határidő: 2014. november 24.

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. november 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE