

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.9.  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: A Budapest VIII., Szigony utca 34. szám alatti, 36183/0/A/28 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Szigony utca 34. szám alatti, 36183/0/A/28 helyrajzi számon nyilvántartott, 98 m<sup>2</sup> alapterületű, 192/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú pinceszinti egyéb helyiségre (alapító okirat szerint étterem) vonatkozóan az Önkormányzat 2014. január 22-én kelt, határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a Pelle & R Kereskedelmi Betéti Társasággal (képviseli: Pelle Sándor Ottó). Bérelő a bérleményt raktározás céljára vette bérbé.

A bérelő, Pelle & R Bt. 2014. május 9-én vételi kérelmet nyújtott be, amihez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) nem csatolta. A hiányt 2014. június 25-én pótolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Szigony-negyedben, a Szigony utcában az Apáthy utca sarkánál helyezkedik el. Az utca közepes forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, kisebb kereskedelmi egységek találhatóak, Métróval érhető el. A lakóház a XX. század elején épült.

A 98 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan bejárata a Szigony utcáról nyílik. A helyiség a társasház pinceszintjén helyezkedik el, 6 lépcsőfokkal az udvar szintje alatt. Az étterem helyiségei: vendégtér, 2 raktár, 3 WC, előtér, valamint konyha. A helyiség összközműves. Burkolatok: metlachi, járólap. A falak vakolathiányosak, helyenként csempézettek, romos, lelakott állapotúak. A helyiség teljes felújításra szorul, raktározásra alkalmas jelen állapotában. Fűtés módja FÉG falikazán bélelt kéménnyel, melegvízes radiátorokkal, üzemképességük felülvizsgálandó. A felületképzések típusa korszerűtlen, romos, vakolat és burkolathiányos. Állapota: lelakott, falnedves, vizes, hiányos, beázott. Kis belmagasság (2,45 m) jellemzi. Nyílászárók korszerűtlenek, egyrétegű üvegezésűek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el. A Budapest VIII., Szigony utca 34. szám alatti, 36183/0/A/28 helyrajzi számú, pinceszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **7.410.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 75.600,- Ft/m<sup>2</sup>) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **7.410.000,- 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., Szigony utca 34. szám alatti, 98 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség esetében, a 33 albetétből álló társasházban 1 db – jelen előterjesztés tárgyát képező – önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 192/10.000 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 8 év tekintetében kell vizsgálni.

**ÉRKEZETT**

2014 NOV 12.

2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	54.665,- Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	7.840,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	6.264.024,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	898.380,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>5.365.644,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>7.410.000,- Ft</b>

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 díjből 8 éves időtartam alatt várható. Az Önkormányzat tulajdonában ez az utolsó albetét, az önkormányzati tulajdon mértéke kevesebb mint 5 %, a forgalmi érték alacsonyabb 8 MFt-nál.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és 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.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Szigony utca 34. szám alatti 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 7.410.000,- Ft összegben határozza meg.

## **II. A betérjesztés indoka:**

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

## **III. 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.

## **IV. Jogszabályi környezet:**

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 értékhatártól 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. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbeadott nem lakás célú helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke 5 % alatti, vagy
- a helyiség értéke nem haladja meg a 8 millió forintot
- a csereszereződéssel értékesítendő helyiség esetén 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) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hiteltől 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 **36183/0/A/28** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szigony utca 34.** szám alatti, 98 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiségre 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 7.410.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

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

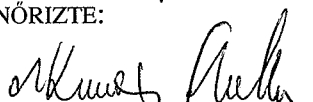
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN 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