

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 24-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., József krt. 66. szám alatti földszinti, 35641/0/A/3 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Készítette: Dravetz Réka referens  
A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni  
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., József krt. 66. szám alatti, 35641/0/A/3 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinten (51,89 m<sup>2</sup>) + emeleten (21,11 m<sup>2</sup>) elhelyezkedő, 73 m<sup>2</sup> alapterületű, 273/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező iroda megnevezésű helyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2014. január 3-án határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a Baraka Properties Kft-vel (székhely: 1052 Budapest, Károly körút 26. 3. em. 1/L.; cégjegyzékszám: 01 09 722789; adószám: 13187350-2-42; képviseli: Avi Hedvat és Yizhaq Ben-Ezra). A bérlő a helyiséget iroda céljára vette bérbe.

A Baraka Properties Kft. képviseletében Avi Hedvat és Yizhaq Ben-Ezra 2014. augusztus 13. napján vételi kérelmet nyújtott be az általuk bérelt iroda helyiségre.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin negyedben, a József körúton helyezkedik el. Bejárata az utcáról nyílik. Az előző bérlő a helyiségben általa elhelyezett galériát szakszerűtlenül bontotta el, ezzel együtt az elektromos vezetékeket megrongálták. Az emeleti részen található szanitereket leszerelték, így a vízvezetékek kiállnak a padlóból. A gipszkarton falakat betörték, a tartó sínek kilátszanak. Ezek ellenére a helyiség állapota közepes, felújítást igényel.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avanat.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2014. szeptember 23-án. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **18.860.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 258.296,- 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 **18.860.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 60 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét (jelen ingatlan) van, amelyhez 243/10.000 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.

2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	137.560,- Ft
A vízőrával nem rendelkező albetétek havi közös költsége:	14.308,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	15.762.905,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	1.639.544,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>14.123.361,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>18.860.000,- 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 %.

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. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak 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., József krt. 66. szám alatti földszinti 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 18.860.000,- 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 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.

## **IV. Jogsabályi környezet:**

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 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 csereszerződéssel 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 vételárát 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 **35641/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott természetben a **Budapest VIII., József körút 66.** szám alatti, 73 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérelő 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 **18.860.000,- Ft** összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

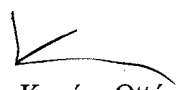
Határidő: 2014. december 1.

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 18.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

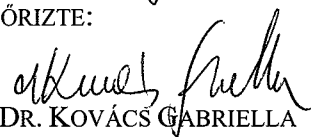
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

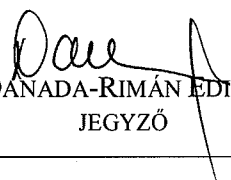
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE