

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.2.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., Víg utca 18. szám alatti, 34930/0/A/35 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség 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., Víg utca 18. szám alatti, földszinti, 34930/0/A/35 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 49 m² alapterületű, 214/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat 2011. október 07. napjától 2016. december 31. napjáig szóló határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött Zsolt Péter egyéni vállalkozóval (2009 Pilisszentlászló, Béke utca 801/4.; nyilvántartási száma: 4923578; adószáma: 41262605-2-33). Bérelő a bérleményt irodai és raktározási tevékenység céljából vette bérbe. A bérelő küzdősport ruházat és (edzőtermi) felszerelés kereskedelmével foglalkozik, a helyiségben az ehhez kapcsolódó irodai és raktározási tevékenységet végzi.

A bérelő a helyiségre vételi kérelmet nyújtott be.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben található a Bérkocsis és a Víg utca sarkán. Bejárata a Víg utcáról nyílik. Környezetében jellemzően hasonló korú és építésű társasházak találhatók. Az ingatlan magába foglaló épület 1940-es években épült, összközműves, általános állapota közepes. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, metróval, busszal érhető el. Az értékelt utcai bejáratú helyiség két ablaka az utca felé néz, az ajtó és ablakok ráccsal felszereltek, a helyiség részei: iroda, W.C.-mosdó. A helyiségben álmennyezet van, részben hiányos, a falakon helyenként beázás nyomai láthatók. A fűtést házközponti fűtés szolgáltatja. Az ingatlan felújítandó állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2014. augusztus 1-jén. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **8.450.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 172.000,- 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 **8.450.000,- Ft**,

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 35 albetétből álló társasházban 6 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 2.126/10.000 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.

A vízőrával rendelkező albetétek havi közös költsége:	8.624,- Ft
2014. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	60.617,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	6.946.060,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	988.218,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	5.957.842,- Ft
Forgalmi érték:	8.450.000,- 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 díjből 8 éves időtartam alatt várható. A 3 éven túl bérbeadott helyiség vonatkozásában ezen feltétel teljesülése esetén az elidegenítésnek nincs akadálya.

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 az Önkormányzat járuljon hozzá a Budapest VIII., Víg utca 18. szám alatti helyiség bérlője részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, ingatlan vételárának a forgalmi értékkel megegyező összegű, azaz 8.450.000,- Ft vételár mellett.

Javasoljuk továbbá, hogy az Önkormányzat adja meg az elidegenítést kizáró ok alól a felmentést, mely alapján nem elidegeníthető a helyiség, amíg határozott időre van bérbeadva. A kizáró feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést. Egyéb 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.

II. A betérjesztés indoka:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Bizottság hatáskörébe tartozik.

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, valamint nem romlik a helyiség jelenlegi állapota.

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 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 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.

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 határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönten.

A rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülés számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

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 (2) bekezdés szerint 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 (3) bekezdés szerint 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 határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 34930/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Víg utca 18. szám alatti, 49 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,
- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 34930/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Víg utca 18. szám alatti, 49 m² alapterületű, földszinti irodahelyiségre 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 8.450.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

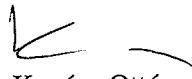
Határidő: 2014. december 8.

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. november 24.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

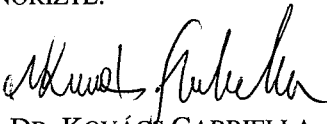
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN ÉDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE