

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 8-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Auróra u. 6. szám alatti földszinti, 35028/0/A/1 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt műhely helyiség elidegenítése

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 Budapest VIII., Auróra u. 6. szám alatti, 35028/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 49 m² alapterületű, 306/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú műhely helyiségre vonatkozóan az Önkormányzat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 556/2013. (V. 21.) számú határozata alapján, 2013. július 8-án kelt, határozott időre, 2018. december 31-ig szóló helyiségbérleti szerződést kötött a GIL BAU Kft-vel (székhely: 1087 Budapest, Bezerédi u. 3. fsz. 4.; adószám: 14450563-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 904381; statisztikai számjel: 14450563-4322-113-01; képviseli: Gergely Lajos). Bérlo a bérleményt iroda és raktár céljára vette bérbe.

A GIL BAU Kft. képviseletében Gergely Lajos 2014. szeptember 25. napján vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt Budapest VIII., Auróra u. 6. szám alatti földszinti, 35028/0/A/1 helyrajzi számú, utcai bejáratú, 49 m² alapterületű, 306/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben helyezkedik el az Auróra és Bérkocsis utca sarkán. Az utca közepes forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak találhatók. Metróval érhető el. Az ingatlan az 1900-as években épült. A műhely a földszinten található, utcai bejáratú. Az első helyiség a bejáraton kívül kettő, a második helyiség egy utcai portállal rendelkezik. A második helyiségben, vízóra és vízvételi lehetőség van, innen nyílik a WC. A helyiségek burkolata gyenge állapotú műkő és betonpadló. A falak festettek. Fűtés és melegvíz illetve áramellátás nincs. Az ablakok faszerkezetűek, fémredőnyvel és ráccsal felszereltek.

Az ingatlanra vonatkozó értékebecslést az URBS Ingatlan Kft. (Hetzman András) készítette el. A Budapest VIII., Auróra utca 6. szám alatti, földszinti, 35028/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **5.880.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 120.000,- 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 **5.880.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedését HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

A Budapest VIII., Auróra u. 6. szám alatti földszinti, 49 m² alapterületű műhely esetében, a 42 albetétből álló társasházban 9 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.846/10.000 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:

36.612,- Ft

A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:

11.417,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):

4.195.344,- Ft

8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):

1.308.266,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):
Forgalmi érték:

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

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. § (3) bekezdése alapján az elidegenítést kizáró feltétel csak a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII., Auróra u. 6. szám alatti földszinti határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól a felmentést adja meg, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 5.880.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

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 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 dönteni.

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) bekezdése 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 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 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

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 35028/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Auróra u. 6. szám alatti földszinti, 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 35028/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Auróra u. 6. szám alatti földszinti, 49 m² alapterületű műhely helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlo részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.880.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

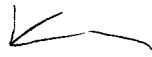
Határidő: 2014. december 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

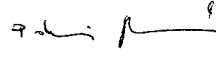
Budapest, 2014. december 1.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

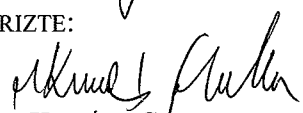
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

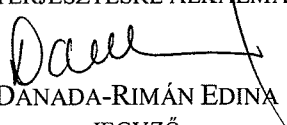
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEYZŐ

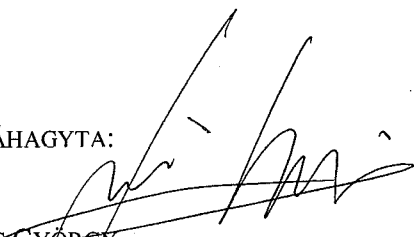
2014 DEC 02

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 DEC 03

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE