

Előterjesztő: Kisfalu Kft

32sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. január 26-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József körút 9. szám alatti, 36410/0/A/9 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános 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., József körút 9. szám alatti, 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 69 m² alapterületű, 219/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú földszinti egyéb helyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2013. március 27-én kelt, 2013. április 01. napjától 2018. december 31. napjáig határozott időre szóló bérleti szerződést kötött a Somogyi É-trend Kft-vel (képviseli: Kis Pál, cégjegyzék szám: 01-09-982095, adószáma: 23867527-2-41). Bérlo a bérleményt melegkonyhas vendéglátás (szeszarusítással) céljára vette bérbe.

A bérlo, Somogyi É-tend Kft. 2014. október 28-án vételi kérelmet nyújtott be, a helyiség megvásárlására.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyedben helyezkedik el, tájolása Somogyi Béla utcai. Környezetében jellemzően hasonló korú és építésű társasházak, valamint új építésű irodaházak találhatók. Az ingatlant magába foglaló épület, összközműves, általános állapota közepes. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, trolival, valamint metróval érhető el. A lakóház 1894-ben épült.

A 69 m² alapterületű, vendéglátó üzlet funkciójú ingatlan bejárata a Somogyi Béla utcáról nyílik a Stáhlly utcával szemben. A helyiségben üzlettér, konyha és kiszolgáló helyiségek, a kb. 65 m² alapterületű galérián (már az Alapító Okirat is említést tesz róla, tartószerkezete csak 5 cm-t támaszkodik a falszerkezetre) vendégtér és vizesblokk található. Belmagasság a galéria alatt 2,71m, felette 2,35 m. A portálok fakeretesek, hőszigetelt üvegezéssel. A helyiség 2013. január 23-án került átadásra a bérlo részére, a jegyzőkönyv szerint a helyiség felújítandó, a csatorna nem használható. A bérlo értékebecslőnek tett szóbeli nyilatkozata szerint általános célú értéknövelő beruházásokat (fűtés, elektromos kazán, rézcsövek, radiátorok, elektromos szerelés, vízszelés, csatornahálózat javítás, közműves, burkoló munkák, riasztó rendszer) végzett el nettó 5.118.110,-Ft értékben, ezen felül költséges konyhatechnika, szellőzés, Wifi, TV beruházásokat is elvégzett. A vendégtéren csak az eredeti kőlap padlóburkolat maradt meg, a többi burkolatot kicserélték. A fali gázkazánt a kémény rossz állapota miatt elektromos, melegvizes kazánra cserélték, rézcsöves, fűtést alakítottak ki melegvizes radiátorokkal. A W.C-k és zuhanyzó a galérián vannak. A bérlo értéknövelő beruházás beszámítása érdekében tulajdonosi hozzájárulás nem került aláírásra.

2013. júniusában bérlo díjfelfüggesztési kérelmére az Önkormányzati Házkezelő Iroda az alábbi tájékoztatást adta:

„Az ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a bérlő jelenleg az elavult és sérült víz-, csatorna-, és elektromos hálózat korszerűsítése után a vizesblokkot újítja fel, valamint a padló és oldalfal burkolást végzi. Az értéknövelő beruházás véglegesítését és a nyitás tervezett időpontját (2013. augusztus 20.) nagymértékben befolyásolja a társasház sérült csapadékvíz ejtővezetékének a földszint feletti földmennél, az üzleten keresztüli elvezetése. Közös képviselővel történt telefonos egyeztetés szerint az új nyomvonal kiépítése folyamatban van, de ennek nyomát a szemle során nem tapasztaltuk. A javítás elvégzéséig a helyiség rendeltetésszerűen nem használható a folyamatos, áztató vízutánpótlás miatt. A kéménybélelés irreálisan magas költsége miatt bérlő nyilatkozott, hogy a fűtést elektromos energiával oldja meg. Javasoljuk a nyitás időpontjáig kért bérleti díj felfüggesztésének elfogadását.”

A bérleti jogviszony szüneteltetéséről megállapodás született, amely szerint 2013. április 01. napjától 2013. július 31. napjáig a bérleti jogviszonyt szüneteltették. A bérlő 149.100,-Ft + ÁFA díj helyett a közös költségnek megfelelő 19.665,-Ft/hó összeget volt köteles ezen időszakban megfizetni.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el. A Budapest VIII., József körút 9. szám alatti, 36410/0/A/9 helyrajzi számú, földszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **26.984.971,- Ft** összegben (fajlagos ár: 391.087,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. Bérlői értéknövelő beruházás nem vehető figyelembe bérbeadóval történt megállapodás aláírásának hiányában. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **26.984.971,- 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., József körút 9. szám alatti, 69 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, az 50 albetétből álló társasházban 3 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 604/10.000 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: 151.635,- Ft

A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége: 19.182,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva): 17.375.749,- Ft

8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva): 2.198.052,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 15.177.697,- Ft

Forgalmi érték: 26.984.971,- 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 díjból 8 éves időtartam alatt várható. Az önkormányzati albetétek száma 3. Az infláció mértéke még nem ismert, de a magasabb bérleti díj és a közös költség különbözete alacsonyabb, a megtérülés összege magasabb lesz, vagyis a megtérülés fennáll.

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., József körút 9. szám alatti helyiség bérlője részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, ingatlan vételárának a forgalmi értékkel megegyező összegű, azaz 26.984.971,- 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 beterjesztés 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 értéken 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) 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 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 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József körút 9. szám alatti, 69 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,
- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József körút 9. szám alatti, 69 m² alapterületű, földszinti egyéb helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékebecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 26.984.971,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

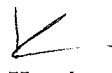
Határidő: 2015. február 2.

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, 2015. január 15.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

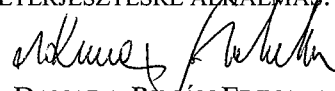
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

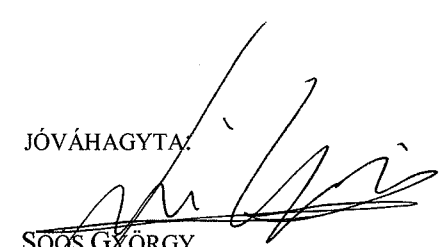
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE