

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

42.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 9-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti, 34883/0/A/6 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 nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Rehab Medica Kft. képviseletében Záros Gábor 2014. július 15. napján vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt Budapest VIII., József krt 38. szám alatti, földszinti 34883/0/A/6 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti, 352 m² alapterületű, 1.974/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre.

A bérlő által benyújtott vételi szándéknyilatkozat, valamint az elkészült értébecslés alapján Társaságunk elkészíttette az ingatlan vételárának, valamint elidegenítésének jóváhagyására vonatkozó előterjesztést. Az előterjesztés alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 922/2014. (VIII. 22.) számú határozatával az ingatlan vételárát 64.260.000,- Ft összegben jóváhagyta, valamint annak elidegenítéséhez a 32/2013. (VII. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló hatályos rendeletben foglaltak figyelembe vételével hozzájárult. A határozat alapján Társaságunk a 2014. augusztus 27-én kelt Eladási Ajánlatot megküldte a bérlő részére, amelyet Záros Gábor 2014. augusztus 29-én kézhez kapott. A Rehab Medica Kft. képviseletében Záros Gábor a 2014. szeptember 26-én érkezett levélben kérte, hogy az Eladási Ajánlat ajánlati kötöttségének határideje kerüljön Társaságunk által meghosszabbításra. Társaságunk az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a szóban forgó ingatlanra vonatkozó Eladási Ajánlat ajánlati kötöttségét egy alkalommal, 2014. október 28. napjáig meghosszabbította. 2014. október 28-án Záros Gábor ismételtén kérte az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének meghosszabbítását a banki hitel ügyintézésének elhúzódása miatt.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1141/2014. (XI.17.) számú határozatával hozzájárult az eladási ajánlat 2014. december 31. napjáig történő meghosszabbításához. Bérlő a megküldött eladási ajánlattal nem tudott élni a banki hitelügyintézés további elhúzódása miatt.

A Rehab Medica Kft. képviseletében Záros Gábor 2015. január 19. napján újabb vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez csatolta az NHB Növekedési Hitel Bank Zrt tájékoztatását a finanszírozás előzetes feltételeiről, tehát a határidőből kicsúszva sikerült az ügyfélnek megszereznie a bank hozzájárulását. A határidő elhúzódása nem az ügyfél hibája, hiszen a bankokkal való egyeztetés miatt nem tudott időben jelentkezni.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota negyedben, a József körúton helyezkedik el. Akadálymentes bejárata a Kis Salétrom utcából nyílik. A bejárat és a portálok részben hőszigetelt üvegezésűek. A pince nedves, salétromos falait letakarták, a bérlő mesterséges szellőztetést alakított ki. A pincei falakat a vizesedés miatt javítani, szigetelni szükséges. A fel nem újított helyiség kivételével a felületképzések rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak. A földszinti falakon 0,5 m magasságig felhúzódtott a talajnedvesség. A csempézett felületeken emiatt helyenként levált a csempe. A hiba oka a falvizesedés, amelynek megszüntetése szükséges.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Avant.Immo mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft (Bártfai László) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **64.260.000,- Ft** összegben (fajlagos ár fsz.: 285.161,- Ft/m², fajlagos ár pince: 75.188,- 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 **64.260.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 33 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez együttesen 2.159/10.000 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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 429.572,- Ft

A vízórával rendelkező albetétek havi közös költsége: 116.466,- Ft

10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva): 64.837.325,- Ft

10 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva): 17.578.762,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): 47.258.563,- Ft

Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve: 64.260.000,- Ft

Kedvezménytel csökkentett vételár: 57.834.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 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 10 éves időtartam alatt várható.

Fenti ingatlan tekintetében 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.

Tekintettel arra, hogy a helyiségre kötött bérleti szerződés több mint három éve fennáll, továbbá a helyiség határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel került bérbeadásra, az elidegenítésnek nincs akadálya.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34883/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti, 352 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó 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%-ában, azaz 64.260.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Javasoljuk, hogy amennyiben a Rehab Medica Kft. szerződésben vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 10 évig a megvásárolt ingatlanban egészségügyi szolgáltatás végzésére irányuló tevékenységet folytat, úgy a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (2) és (4) bekezdései alapján hozzájárul az 1. pontban foglalt vételár 10%-al történő csökkentéséhez. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat javára bejegyzendő jelzálogjog összege jelentősen elmarad az ingatlan értékétől, valamint arra, hogy a bérlő a helyiséget banki hitel felvételével kívánja megvásárolni, amellyel kapcsolatban a bank ragaszkodik a jelzálogjog első helyen történő bejegyzéshez javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a vételár kedvezmény biztosítékaul szolgáló jelzálogjog második helyen történő bejegyzéséhez.

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 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. Jogszabályi környezet ismertetése:

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.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján, a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

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 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik.

A Rendelet 17. § (2) bekezdése szerint, ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került helyiséget a bérlője veszi meg az értékhatártól függően a Képviselő-testület, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a vevővel olyan megállapodás is köthető, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a jelen szakaszban meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított vételárat, a helyiség, bérlő által végzett felújítások értékével nem csökkentett nettó vételárat 10 %-ákal csökkenteni kell.

A Rendelet 17. § (3) bekezdése szerint, a (2) bekezdés alapján különösen a következő tevékenységek folytatásának vállalásáról köthető megállapodás a helyiség vevőjével:

- a) Kultúrcikk kiskereskedelem, ha a bérlő könyvek, zeneművek, időszaki lapok értékesítésével foglalkozik,
- b) Gyógyszer kiskereskedelem, ideértve a gyógynövény-árusítást is,
- c) Gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem,
- d) Ruházati és egyéb konfekcionált termékek javítása,
- e) Bőr, konfekcionált termékek és lábbeli javítása,
- f) Villamos és híradástechnikai közszükségleti cikkek javítása,
- g) Látszerészeti és optikai eszközök javítása,
- h) Óra- és ékszerjavítása,
- i) Mosás, vegytisztítás, textilfestés,
- j) Bútorjavítás.

A Rendelet 17. § (4) Az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság (3) bekezdésben nem említett kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységek esetében, különösen indokolt lakossági-ellátási érdekek támogatása címén engedélyezheti a megállapodást.

A Rendelet 17. § (7) bekezdése szerint, a (6) bekezdésben rögzített, az Önkormányzatot megillető követelés biztosítékeként az Önkormányzat javára a kötelezettség vállalás időtartamára és további egy évre szólóan jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

A Rendelet 19. § (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 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

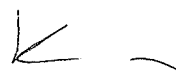
- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 34883/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti, 352 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlo részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékebecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 64.260.000,- Ft összegben történő közlése mellett.
- 2.) amennyiben a Rehab Medica Kft. szerződésben vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 10 évig a megvásárolt ingatlanban egészségügyi szolgáltatás végzésére irányuló tevékenységet folytat, úgy a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (2) és (4) bekezdései alapján hozzájárul az 1. pontban foglalt vételár 10%-al történő csökkentéséhez, valamint a vételár kedvezmény biztosítékául bejegyzendő jelzálog jog második helyen történő bejegyzéséhez.

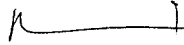
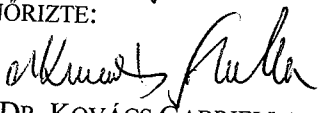
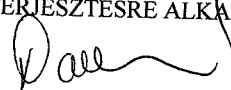
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. február 16.

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. február 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT	
LEÍRTA:	DRAVETZ RÉKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. KOVÁCS GABRIELLA	2015 FEBR 04.
ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN EDINA	2015 FEBR 04.
JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY 
	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE