

Előterjesztő: Kisfalu Kft

7.1. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 2-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 35229/0/A/18 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség 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 48. földszint 1. szám alatti, 35229/0/A/18 helyrajzi számon nyilvántartott, 72 m<sup>2</sup> alapterületű, 499/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2002. szeptember 3-án kötött, határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést az EURO-KING Bt-vel jogutódlás folytán. Az Euro-King Bt egyszemélyes tulajdonosként megalapította a TUTEAM KFT-t, és közös kérelmükre 2011. június 08. napján jogutódlás címén a TUTEAM KFT bérlővel (képviseli: Turóczy Zoltán Mihály, Sárdinecz József, cégjegyzékszám: 01-09-958246, adószám: 23281802-2-42) került aláírásra határozatlan időre szóló bérleti szerződés. Bérlő a bérleményt üzlet céljára vette bérebe, (fő)tevékenységük iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem. A bérlő a helyiséget EURO Diszkont (vegyes cikk kereskedelem) céljára használja.

A bérlő, TUTEAM KFT 2014. október 9-én vételi kérelmet nyújtott be, amihez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben, a József utca és a Harminckettesek tere közötti szakaszon helyezkedik el. Az utca nagy forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzletek, kereskedelmi egységek találhatóak, metróval, villamossal, busszal, trolival érhető el. A lakóház a XX. század elején épült.

A 72 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti ingatlan bejárata a körútról nyílik, belmagassága 4.20 m, helyiségei eladótér, 2 raktárhelyiség, WC (zuhanyzóval) két közlekedő. A helyiség bejárata fakeretes, gyengén hőszigetelt üvegezésű. A helyiség általános állapota közepes, a felületképzések közepes állapotúak, műmárvánnyal, kőlappal, mettlachival burkoltak. A helyiségben fűtés - gázvezeték nincs, split klíma van felszerelve. A melegvizet 60 l-es elektromos bojler szolgáltatja. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el. A Budapest VIII., József körút 48. földszint 1. szám alatti, 35229/0/A/18 helyrajzi számú, földszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **19.530.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 271.192,- 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 **19.530.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII., József körút 48. szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítés érdekében 214/2013. (VI.05.) számú határozatával kijelölte.

A lakóépület társasházzá történő megalakulása az első adásvételi szerződés megkötését követően 2015. február 2-án valósult meg, ez alkalommal hoztak határozatot a közös költség mértékéről.

A Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 72 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetében, a 22 albetétből álló társasházban 19 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 8.598/10.000 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:	240.672,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	23.453,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	36.325.759,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	3.339.872 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>32.985.887,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>19.530.000,- Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték nem haladja meg a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére nem térül meg, a helyiség elidegenítése kevesebb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

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. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A (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 elidegeníthetőek.

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.

Az Opten cégtár tanúsága szerint a társaság felszámolási, végelszámolás, törlési és csődeljárás alatt nem áll, ellene végrehajtás nincs folyamatban. Mérleg közzétételi kötelezettségének eleget tett.

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték nem haladja meg a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, ezért az elidegenítés az Önkormányzat részére nem térül meg, ezért nem javasoljuk a helyiség elidegenítését a bérlő részére.

## **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 kedvezőtlen, mivel az elidegenítés nem térül meg. A továbbiakban a bérlő bérleti díjat fizet az Önkormányzat részére, amelynek összege az előterjesztés időpontjában 240.672,-Ft + ÁFA/hó.

## **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 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 egyéb jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

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 nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a **35229/0/A/18** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József körút 48.** szám alatti, 72 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő megküldéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

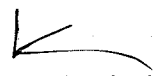
Határidő: 2015. március 9.

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 23.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

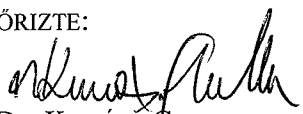
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE