

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 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 vételárának 10%-kal történő csökkentésére vonatkozó kérelem

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó 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 a helyiséget egészségügyi szolgáltatás tevékenységre vette bérbe, a helyiségben gyógyászati segédeszközök kereskedelme történik.

A bérlő által benyújtott vételi szándéknyilatkozat, valamint az elkészült értébecslés alapján Társaságunk elkészítette 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 Bizottság hozzájárult továbbá a vételár 10 %-kal történő csökkentéséhez az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (2) és (4) bekezdései alapján. 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 levelében 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. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 94/2015. (II. 09.) számú határozatával hozzájárult 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 értébecslés, 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, de nem járult hozzá a vételár 10 %-kal történő csökkentéséhez.

A Rehab Medica Kft. képviseletében Záros Gábor 2015. február 23. napján kérelmet nyújtott be, amelyben kérte, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 922/2014. (VIII. 22.) számú határozatban foglaltak szerint járuljon hozzá az ingatlan értékesítéséhez. Kérését az alábbiakkal indokolta:

- Bizottság a korábbi határozatában hozzájárult a forgalmi érték 10 %-kal történő csökkentéséhez, mivel a Rehab Medica Kft. gyógyászati segédeszközök gyártásával, illetve mozgássérültekkel foglalkozik.
- a megkeresett bank a hitel összegét a korábbi határozatban megjelölt összegre dolgozta ki és azt nem módosítja.

Az előterjesztés tárgyalásakor a Bizottság részéről felmerült, hogy a bérleti szerződés szerinti egészségügyi szolgáltatás nincs nevesítve a rendeletben. A rendelet szövege szerint bármilyen tevékenységre köthető a vételár 10 %-os csökkentésére vonatkozó megállapodás, amennyiben az Józsefváros lakosainak érdekeit szolgálja. A rendelet felsorolásában azokat a tevékenységeket tartalmazza, amelyeket különösen támogat az Önkormányzat. A gyógyászati segédeszköz kereskedelem ezek között szerepel.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyedben, a József körúton helyezkedik el. Akadálymentes bejárata a Kis Salétrom utcából nyílik. A bejárat és a portálok részben hőszigetelt üvegezések. 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 felhúzódott 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
10 % kedvezménnyel 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 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 %-kal 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 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 ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, ami pozitív döntés esetén 6.426.000,- Ft-tal alacsonyabb, mint a forgalmi értékkel megegyező vételár teljesítése esetén. 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 értékhartártól 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 értékhartártól 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 ékszerjavítás,
- i) Mosás, vegytisztítás, textilfestés,
- j) Bútorjavítás.

A Rendelet 17. § (4) Az értékhatarától 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 lejárta 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 a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 94/2015. (II.09.) számú határozatát új 3.) ponttal egészíti ki:

- 3.) 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 biztosítékaul bejegyzendő jelzálogjog második helyen történő bejegyzéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

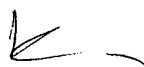
Határidő: 2015. március 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

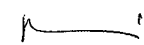
Budapest, 2015. március 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
igazgató

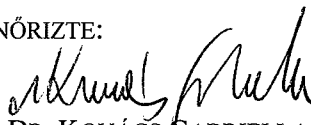
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

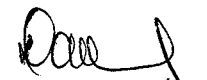
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

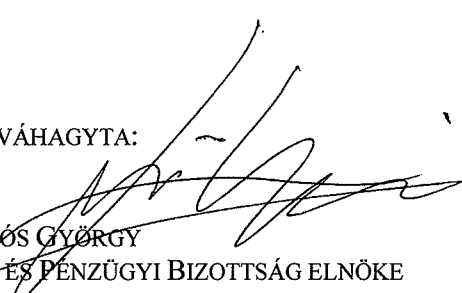

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015. MÁRC. 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE