

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

42.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 30-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József körút 47. szám alatti, 36697/0/A/13 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt iroda helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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 47. I. emelet 11. szám alatti, 36697/0/A/13 helyrajzi számon nyilvántartott, 33 m² alapterületű, 166/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező iroda megnevezésű helyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 1999. február 10-től jogutódlás jogcímén 2002. július 31-ig szólóan határozott időre szóló bérleti szerződést kötött „Dr. Kárpáti” Orvosi Bt-vel (képviseli: Dr. Kárpáti Sándor ügyvezető, cégjegyzék szám: 01-06-721389, adószáma: 20260347-1-42). Bérelő a bérleményt orvosi rendelő céljára vette bérbe. A bérleti szerződés határidő módosítás miatt 2007. december 31. napjáig került meghosszabbításra. Ezt követően az Önkormányzat újabb, 2008. május 19-én kelt, 2013. december 31. napjáig határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a „Dr. Kárpáti” Orvosi Bt-vel. Bérelő kérte a bérleti szerződés meghosszabbítását, azonban az új bérleti szerződés aláírására nem került sor a bérelő részéről, mivel kérelmét kiegészítette 2014. januárjában azzal, hogy a 73.084,-Ft bérleti díj 40.000,-Ft/hó + ÁFA összegre történő csökkentését kéri tekintettel arra, hogy újonnan kialakult szívbetegsége miatt tevékenységét kénytelen volt szüneteltetni. A Tisztelt Bizottság 167/2014. (II. 24.) számú határozatával hozzájárult a helyiség újbóli bérbeadásához határozott időtartamra, 2014. március 01-től 2018. december 31-ig, a bérleti díj 44.413,-Ft/hó+ÁFA összegben került meghatározásra.

A bérelő, „Dr. Kárpáti” Orvosi Bt. 2013. december 12-án kezdeményezte az iroda megvásárlását, azonban érvényes bérleti szerződés hiányában kérelmét a Kisfalu Kft. elutasította.

A bérelő 2014. október 28-án ismételt kérelmet nyújtott be, a helyiség megvásárlására.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben helyezkedik el, a József körút és a Krúdy utca sarkán található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az ingatlant magába foglaló épület az 1890-es években épült, összközműves, általános állapota a korának megfelelő. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, trolival, valamint metróval érhető el. Az említett ingatlan a társasház I. emeletén helyezkedik el, bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van, belmagassága 4,1 m. Az eredeti alaprajzhoz képest a 25 m² alapterületű irodahelyiséget megosztották, az előteret megnagyobbították, az alaprajzon szereplő egyik WC helyén zuhanytálca van. Konyhabútort, mosogatót és elektromos tűzhelyt építettek be, a bérelő 80 l-es elektromos boylert szerelt fel. Fűtést gázkonvektor biztosítja. A felületképzések és a nyílászárók a bérelői karbantartás miatt megfelelő állapotban vannak.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el. A Budapest VIII., József körút 47. I. emelet 11. szám alatti, 36697/0/A/13 helyrajzi számú, földszinti ingatlan

beköltözhető forgalmi értéke **8.560.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 259.500,- 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 **8.560.000,- Ft**.

A Budapest VIII., József körút 47. szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítés érdekében kijelölte.

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 47. szám alatti, 27 albetétből álló társasházban 1 db – a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan – önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 166/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében figyelembe véve az 1999. óta folyamatosan fennálló bérleti jogviszonyt, az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	44.413,- Ft
A vízárával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	9.240,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (infláció nélkül számolva):	5.329.560,- Ft
10 évre számított közös költség (infláció nélkül számolva):	1.108.800,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	4.220.760,- Ft
Forgalmi érték:	8.560.000,- Ft

A rendelet 5. § (6) bekezdése alapján 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.

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 cég a cégnyilvántartásban szereplő adatok alapján végrehajtás alatt nem áll, tartozása nincs.

A fenti ingatlan az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok alatt áll.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat a rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján adja meg az elidegenítést kizáró ok alól a felmentést. 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.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a Budapest VIII., József körút 47. I. emelet 11. szám alatti helyiség bérlője részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, ingatlan vételárának a forgalmi értékkel megegyező összegű, azaz 8.560.000,- Ft vételár 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. § (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.

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

..... 2015/ (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 36697/0/A/13 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József körút 47. I. emelet 11. szám alatti, 33 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 6.

2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 36697/0/A/13 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József körút 47. I. emelet 11. szám alatti, 33 m² alapterületű, iroda helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 8.560.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 6.

3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 1.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

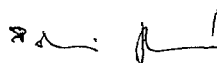
Budapest, 2015. március 23.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

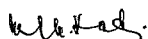
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:



JOGI KONTROLL:



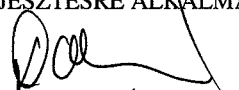
ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

2015 MÁRC 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: -


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE