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

6.1.

Előterjesztő: Kisfalu Kft .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 13-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József krt. 26. szám alatti földszinti, 34862/0/A/6 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése

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 Budapest VIII., József krt. 26. szám alatti, 34862/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 59 m^2 alapterületű, 301/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 214/2014. (III.03.) számú határozata alapján, 2014. március 10-én kelt, határozott időre, 2019. december 31-ig szóló helyiségbérleti szerződést kötött az Ahmed & Anita 2010 Kft-vel (székhely: 1108 Budapest, Gőzmozdony u. 2. 9. em. 38.; adószám: 22700667-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-995265; statisztikai számjel: 22700667-4771-113-01; képviseli: Al Nabhan Trad). Bérlő a bérleményt vendéglátás (szeszárusítás nélkül) céljára vette bérbe.

Az Ahmed & Anita 2010 Kft. képviseletében Al Nabhan Trad 2015. január 07. napján vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt fenti címen lévő helyiségre.. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben helyezkedik el a Rákóczi tér közelében. Az utca közepes forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak találhatóak, villamossal érhető el. Az üzlet a földszinten található, utcai bejáratú, mellette kirakatszerű ablak van, más természetes fényforrása nincs az ingatlannak. Az üzlet vendégtérből, konyhából és raktárból áll illetve egy vendég WC és egy dolgozói WC + zuhanyzóból. A nyílászárok gyenge minőségűek, a külső vasrács akad, felújítandó vagy cserélendő. Bérlő korábban már felújította a helyiséget, de a burkolatok elavultak, újabb felújítás szükséges. A vendéglátóhely jelenleg nem üzemel mivel bérlő elmondása szerint a gépészet elavult.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft készítette el. A 34862/0/A/6 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **19.250.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 326.200,- Ft/m^2) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **19.250.000,- Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. 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 krt. 26. szám alatti, földszinti, 59 m^2 alapterületű üzlethelyiség esetében, a 35 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 596/10.000 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.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	90.000,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	9.632,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (infláció nélkül számolva):	8.640.000,- Ft
8 évre számított közös költség (infláció nélkül számolva):	924.672,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	**7.715.328,- Ft**
Forgalmi érték:	**19.250.000,- 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, továbbá az épületben az önkormányzati tulajdonú albetétek száma kevesebb, mint 3 db.

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 ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

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. § (3) bekezdése alapján az elidegenítést kizáró feltétel csak a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII., József krt. 26. szám alatti földszinti határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól a felmentést megadni szíveskedjen, továbbá járuljon hozzá az 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 %-ának megfelelően – 19.250.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A beterjesztés indoka:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt 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) bekezdése 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

..... év .....hó .....nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) az ingatlan-nyilvántartásban a 34862/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 26. szám alatti földszinti, 59 m^2 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 13.

2) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 34862/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 26. szám alatti földszinti, 59 m^2 alapterületű üzlethelyiségre 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 19.250.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 20.

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

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. június 30.

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 25.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 ÁPR 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 ÁPR 07.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE