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

6.2.

Előterjesztő: Kisfalu Kft

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 35229/0/A/20 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó 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 3. szám alatti, 35229/0/A/20 helyrajzi számon nyilvántartott, 32 m^2 alapterületű, 220/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2002. november 6-án kötött, határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést a Brothers Fawa 2000 Kkt-vel. 2012. május 10-én jogutódlás folytán a Waiss Bt (képviseli: dr. Hakimi Mirwaiss, cégjegyzékszám: 13-06-059053, adószám: 22367330-1-13) bérlővel került aláírásra határozatlan időre szóló bérleti szerződés, amely 2012. június 4-án a Cubepress Kft. (képviseli: Bánczi László György, cégjegyzékszám: 01-09-980828 adószám: 23187014-2-42), 2013. június 12-én [redacted] egyéni vállalkozó (nyilvántart.szám: 32776938, adószám: [redacted] bérlőtársítása miatt került módosításra. A helyiségben élelmiszer-, vegyeskereskedés-, palackozott szeszesital árusítás és büfé működik, [redacted] dohányáru-kiskereskedelemmel foglalkozik.

A bérlők 2015. január 27-én vételi kérelmet nyújtottak be, amihez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolták.

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 32 m^2 alapterületű földszinti ingatlan bejárata a körútról nyílik, belmagassága 4,20 m, helyiségei eladótér és raktárhelyiség. Az üzlethelyiséget gipszkarton fallal ketté választották, ezáltal egy dohánybolt és egy vegyesbolt került kialakításra, mindkettő külön utcai bejárattal rendelkezik. Az üzlethelyiségben áram, víz van bevezetve, fűtése nincs, melegvízvételi lehetőség nincs. A helyiségben könnyűszerkezetes, elbontható galériát építettek, amelyen WC. és irodahelyiség kapott helyet. Az üzlethelyiség burkolatai kerámialap, a falak festettek, állapotuk közepes.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Győrvári Boldizsár) 2015. február 10-én készítette el. A Budapest VIII., József körút 48. földszint 3. szám alatti, 35229/0/A/20 helyrajzi számú, földszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **9.600.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 300.500,- 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 **9.600.000,- 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, 32 m^2 alapterületű üzlethelyiség esetében, a 22 albetétből álló társasházban 17 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 7.904/10.000 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:	107.497,- Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	10.340,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (infláció nélkül számolva):	12.899.640,- Ft
10 évre számított közös költség (infláció nélkül számolva):	1.240.800,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	**11.658.840,- Ft**
Forgalmi érték:	**9.600.000,- Ft**

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 kérelmezők a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek.

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 bérlőtársak részére.

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 elidegenítés az Önkormányzat számára kedvezőtlen, mivel az elidegenítés nem térül meg. A továbbiakban a bérlőtársak bérleti díjat fizetnek az Önkormányzat részére, amelynek összege az előterjesztés időpontjában 107.497,-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 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 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 határozati 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/20** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József körút 48.** szám alatti, 32 m^2 alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőtársak részére történő megküldéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 20.
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. április 7.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ
2015 ÁPR 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2015 ÁPR 07.

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE