6.3.

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

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 helyiségre vonatkozó 205/2015. (III. 09.) számú határozat visszavonása, és a Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 35229/0/A/19 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség 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 48. földszint 3. szám alatti, 35229/0/A/20 helyrajzi számú, utcai bejáratú, 32 m^2 alapterületű, 220/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlet megnevezésű helyiségre vonatkozóan Med Aranytű Bt 2014. szeptember 23. napján benyújtott vételi kérelme alapján, 2015. március 9. napján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 205/2015. (III.9.) számú határozatával hozzájárult az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez a vételár közlése mellett.

Az előterjesztés tartalmazta, hogy az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2014. október 21-én. Az elkészült értékbecslés tévedésből a földszint 3. szám alatti, 35229/0/A/20 helyrajzi számú 32 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség adatait tartalmazta, a bérlő a valóságban a 35229/0/A/19 helyrajzi számú, földszint 2. szám alatti, 37 m^2 alapterületű helyiséget használja. A tévedés részben abból ered, hogy a bérleti szerződés szerint mindkét helyiség alapterülete 31 m^2, és még nem szerepelt benne a bérelt helyiség ingatlan-nyilvántartásbeli albetét száma, ezért annak beazonosítása az alapterület alapján történt.

A határozati javaslatban tévesen került meghatározásra az ingatlan adatai és vételára.

Az ingatlan javított értékbecslés alapján a 35229/0/A/19 helyrajzi számú, 37 m^2 alapterületű helyiség beköltözhető forgalmi értéke **11.910.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 321.878,- 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 **11.910.000,- Ft.**

A hibás értékbecslés 32 m^2-re vetítve állapította meg a helyiség forgalmi értékét.

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:	55.810,- Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	10.340,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (infláció nélkül számolva):	6.697.200,- Ft
10 évre számított közös költség (infláció nélkül számolva):	1.240.800,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	**5.456.400,- Ft**
Forgalmi érték:	**11.910.000,- 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.

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 benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Javasoljuk, hogy a Bizottság a 205/2015. (III. 9.) számú határozatát vonja vissza.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., József körút 48. földszint 2. szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 11.910.000,- Ft összegben határozza meg.

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 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 rendelet 6. § 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.

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 határozati 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 **35229/0/A/20** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József körút 48.** szám alatti, 32 m^2 alapterületű üzlethelyiség elidegenítésére vonatkozó 205/2015. (III.09.) számú határozatát visszavonja.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 13.

2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **35229/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József körút 48.** szám alatti, 37 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 alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 11.910.000,- 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. 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

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 2015 ÁPR 07

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 2015 ÁPR 07.

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE