

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

51
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 20-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 35229/0/A/22 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. pincszint 5. szám alatti, 35229/0/A/22 helyrajzi számon nyilvántartott, 151 m² alapterületű, 1.042/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú pincszinti üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2010. április 30-i időponttal határozott idejű bérleti szerződést kötött 2013. december 31. napjáig a Barakzai Bt bérlővel, aki a helyiségbe bérleti jog átadás révén került. Az eredeti bérleti szerződés 2009. június 11-én jött létre [REDACTED] bérlővel. Bérlő a szerződés lejártát követően, 2014. január 15-én kérte a bérleti szerződés határozatlan időre történő meghosszabbítását, amelyet a Tisztelt Bizottság 240/2014. (III. 10.) számú határozatában jóváhagyott, így a bérleti jogviszony határozatlan időre szól. A bérlő Barakzai Bt (székhely: 1213 Budapest, Damjaninch J. út 209. cégjegyzékszám: 01-06-7688835, adószám: 22154334-1-43, képviselő: Barak Shersha ügyvezető) a helyiséget kereskedelmi üzlet (keleti élelmiszerek forgalmazása, szeszesital árusítása nélkül) céljára vette bérbe.

A bérlő, Barakzai Bt. 2014. november 27-én vételi kérelmet nyújtott be, amihez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

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. Parkolni az üzlet előtt nem, csak a környező utcákban és a körúton távolabb lehetséges. A rakodáshoz van kiépítve megállási lehetőség.

A 151 m² alapterületű üzlethelyiség az épület utcafrontjának pincszintjén található, megközelítése utcai bejáratról lépcsősoron át lehetséges, utcai portállal nem rendelkezik. Helyiségei: 2 eladótér, közledekő, raktár, mosdó, WC. Közművek közül vízvezeték, csatorna és elektromos áram vezeték van, gázközmű nem található. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő. A pince raktár részében megkezdett felújítási munkák nyomai láthatóak, de ezek félbeszakadtak. A falakon nedvesedési, beázási nyomok láthatóak, bérlő elmondása szerint időnként talajvíz is felszivárog a helyiségbe. Összességében közepes műszaki állapotú, piacképes ingatlan.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2015. február 4-én készítette el. A Budapest VIII., József körút 48. pinceszint 5. szám alatti, 35229/0/A/22 helyrajzi számú, pinceszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **20.800.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 138.000,- 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 **20.800.000,- 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, 151 m² 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:	71.500,- Ft
A vízárával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	48.974,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (infláció nélkül számolva):	8.580.000,- Ft
10 évre számított közös költség (infláció nélkül számolva):	5.876.000,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	2.703.120,- Ft
Forgalmi érték:	20.800.000,- 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 (6) bekezdés 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 a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az Opten cégtár tanúsága szerint a társaság felszámolási, végelszámolás, törlési és csődeljárás alatt nem áll, ellene végrehajtás nincs folyamatban. Mérleg közzétételi kötelezettségének eleget tett.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35229/0/A/22 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 151 m² 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 20.800.000,- Ft összegben történő közlése 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 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 bérbé 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 határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 35229/0/A/22 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József körút 48.** szám alatti, 151 m² 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 20.800.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

2. felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti eladási ajánlatot kiküldésére valamint 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 13.

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 APR 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 APR 14.

JÓVÁHAGYTA.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE