

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 35229/0/A/21 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 4. szám alatti, 35229/0/A/21 helyrajzi számon nyilvántartott, 91 m² alapterületű, 626/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 1995. július 7-én kötött, határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést a Körúti Csirke Kft-vel. Bérelő kérelme alapján bérleti jog átruházásának engedélyezését követően 2011. április 27. napján jogutódlás címén a FLORIAN TIKU Kft. bérlővel (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 77., képviseli: Tiku Naser, Tiku Mergim, cégjegyzékszám: 01-09-924822, adószám: 14758201-2-42) került aláírásra határozatlan időre szóló bérleti szerződés. Bérelő a bérleményt pékség üzemeltetése céljára vette bérbe.

A bérlő, FLORIAN TIKU Kft. 2014. október 30-án vételi kérelmet nyújtott be, amihez a szükséges iratokat (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben, a József utca és a Harminckettesek 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 91 m² alapterületű földszinti ingatlan bejárata a körútról nyílik, belmagassága 4,58 m, helyiségei két eladótér, két üzem, 2 raktárhelyiség, WC, zuhanyzó, mosdó, öltöző, közlekedő. A helyiség bejárata fakeretes, gyengén hőszigetelt üvegezésű. Az üzlettér járólappal burkolatú, padlófűtéssel, turbó gáz-falikazánnal. Az üzlettérben álmennyezetet szereltek fel, alatta 3,63 m belmagasság van. Az üzemi helyiségben az álmennyezet rétegesen levált, pereg. Az álmennyezet felett a gépi szellőzés csatornái haladnak. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő. A felületképzések (járólappal) közepes állapotúak, a falak festettek, csempézettek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el. A Budapest VIII., József körút 48. földszint 4. szám alatti, 35229/0/A/21 helyrajzi számú, földszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **34.850.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 383.000,- 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 **34.850.000,- 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 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:	232.537,- Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	29.422,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (infláció nélkül számolva):	27.904.440,- Ft
10 évre számított közös költség (infláció nélkül számolva):	3.530.640,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	24.373.800,- Ft
Forgalmi érték:	34.850.000,- 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. Az önkormányzati albetétek száma 19 db.

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 Budapest VIII., József körút 48. 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 34.850.000,- 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 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.

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:

1. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **35229/0/A/21** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., József körút 48. földszint 4.** szám alatti, 91 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 34.850.000,- 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.

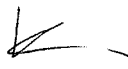
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója




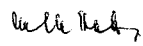
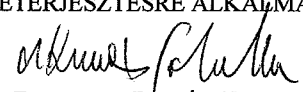

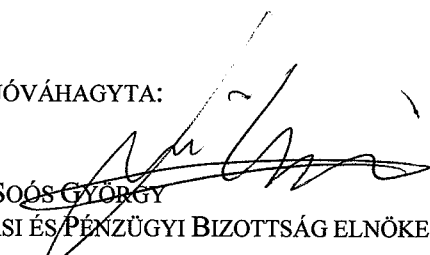
Határidő: 2015. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzétételi módjára: a honlapon

Budapest, 2015. április 7.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 2015. ÁPR 14. Dr. Balla Katalin jegyzői kabinetvezető
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	2015. ÁPR 14.  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE