

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.14 .....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: A Budapest VIII., Népszínház utca 18. szám alatti, 34677/0/A/4 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., Népszínház utca 18. szám alatti, 34677/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 76 m<sup>2</sup> alapterületű, 209/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 1995. július 24-én kelt, határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a Sephia Kereskedelmi Bt-vel, (képviselet: Valentin Katalin, cégjegyzék száma: 01 06 415036, adószáma: 28591632-2-42). Bérlet a bérleményt kis-, nagy-, és vegyes-kereskedelem céljára vette bérbe, jelenleg horgászboltként működtetik.

A Sephia Kereskedelmi Bt. kérésére a tulajdonosi bizottság két alkalommal járult hozzá a helyiség elidegenítéséhez. A Tulajdonosi Bizottság 176/2005. (II.16.) TB számú határozata alapján a vételár 22.902.000,- Ft értékben lett megállapítva, a bérlet azonban nem kívánta ezen az áron a helyiséget megvásárolni. A Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 971/2009. (VI.16.) számú határozatával járult hozzá az elidegenítéshez 16.260.000,- Ft vételáron. Az eladási ajánlat meghosszabbításra került a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 1356/2009. (VIII.04.) számú határozata alapján, de az adásvételi szerződés megkötésére a hitelintézet elhúzódnása miatt nem került sor.

A Sephia Kereskedelmi Bt 2015. február 25-én ismét vételi kérelmet nyújtott be, amihez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház-negyedben, a Kiss József utca és a Csokonai utca közötti szakaszon helyezkedik el, a Népszínház utca felől önállóan közelíthető meg. Az utca nagy forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzletek, kereskedelmi egységek találhatóak, metróval, villamossal, busszal, érhető el. A lakóház 1887. évben épült.

A 76 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti ingatlan bejárata utcáról nyílik a kapualj mellett, belmagassága 4 m. Az ingatlan üzlethelyiségből, raktár-, és mosdó+W.C. helyiségekből áll. Az ingatlanban minden közmű adott. A bejárati ajtó és a kirakat ablakok faszerkezetűek, fémredőnyvel védettek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, parkettával és szőnyegpadlóval burkolt, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A mosdó-W.C. blokkban beázás miatt a vakolat több helyen leválik. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. A fűtést gázkonvektor biztosítja.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon-Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el. A Budapest VIII., Népszínház utca 18. szám alatti, 34677/0/A/4 helyrajzi számú, földszinti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 17.750.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 233.550,- Ft/m<sup>2</sup>) került

megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **17.750.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII., Népszínház utca 18. szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítés érdekében kijelölte.

A Budapest VIII., Népszínház utca 18. szám alatti, 76 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetében, a 66 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 328/10.000 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:	89.214,- Ft
A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége:	14.440,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (infláció nélkül számolva):	10.705.680,- Ft
10 évre számított közös költség (infláció nélkül számolva):	1.732.800,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>8.972.880,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>17.750.000,- Ft</b>

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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34677/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház utca 18. szám alatti, 76 m<sup>2</sup> 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 17.750.000,- Ft összegben történő közzlése 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 határozati javaslat elfogadását.

#### Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **34677/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház utca 18.** szám alatti, 76 m<sup>2</sup> 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 17.750.000,- Ft összegben történő közzlése mellett.

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

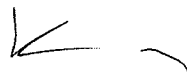
2) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti eladási ajánlatot kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

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

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

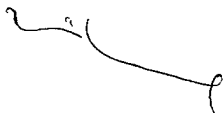
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. április 7.

  
Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

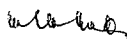
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

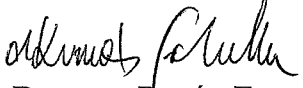

ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin  
jegyzői kabinetvezető

2015 ÁPR 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 

2015 ÁPR 14.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE