

SÜRGŐSSÉGI

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.9.....sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 24-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti, 34883/0/A/6 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Dravetz Réka 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 Rehab Medica Kft. képviseletében Záros Gábor 2014. július 15. napján vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt Budapest VIII., József krt 38. szám alatti, földszinti 34883/0/A/6 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti, 352 m² alapterületű, 1.974/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre. A bérlo a helyiséget egészségügyi szolgáltatás tevékenységre vette bérbe, a helyiségben gyógyászati segédeszközök kereskedelme történik.

A bérlo által benyújtott vételi szándéknyilatkozat, valamint az elkészült értébecslés alapján Társaságunk elkészítette az ingatlan vételárának, valamint elidegenítésének jóváhagyására vonatkozó előterjesztést. Az előterjesztés alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 922/2014. (VIII. 22.) számú határozatával az ingatlan vételárát 64.260.000,- Ft összegben jóváhagyta, valamint annak elidegenítéséhez a 32/2013. (VII. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló hatályos rendeletben foglaltak figyelembe vételével hozzájárult. A Bizottság hozzájárult továbbá a vételár 10 %-kal történő csökkentéséhez az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (2) és (4) bekezdései alapján. A határozat alapján Társaságunk a 2014. augusztus 27-én kelt Eladási Ajánlatot megküldte a bérlo részére, amelyet Záros Gábor 2014. augusztus 29-én kézhez kapott. A Rehab Medica Kft. képviseletében Záros Gábor a 2014. szeptember 26-én érkezett levélben kérte, hogy az Eladási Ajánlat ajánlati kötöttségének határideje kerüljön Társaságunk által meghosszabbításra. Társaságunk az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a szóban forgó ingatlanra vonatkozó Eladási Ajánlat ajánlati kötöttségét egy alkalommal, 2014. október 28. napjáig meghosszabbította. 2014. október 28-án Záros Gábor ismételtén kérte az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének meghosszabbítását a banki hitel ügyintézésének elhúzódása miatt.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1141/2014. (XI.17.) számú határozatával hozzájárult az eladási ajánlat 2014. december 31. napjáig történő meghosszabbításához. Bérlo a megküldött eladási ajánlattal nem tudott élni a banki hitelügyintézés további elhúzódása miatt.

A Rehab Medica Kft. képviseletében Záros Gábor 2015. január 19. napján újabb vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez csatolta az NHB Növekedési Hitel Bank Zrt tájékoztatását a finanszírozás előzetes feltételeiről, tehát a határidőből kicsúszva sikerült az ügyfélnek megszereznie a bank hozzájárulását. A határidő elhúzódása nem az ügyfél hibája, hiszen a bankokkal való egyeztetés miatt nem tudott időben jelentkezni. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 94/2015. (II. 09.) számú határozatával hozzájárult az ingatlan-nyilvántartásban a 34883/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti, 352 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlo részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 64.260.000,- Ft összegben történő közlése mellett, de nem járult hozzá a vételár 10 %-kal történő csökkentéséhez.

A Rehab Medica Kft. képviselőjében Záros Gábor 2015. február 23. napján kérelmet nyújtott be, amelyben kérte, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 922/2014. (VIII. 22.) számú határozatban foglaltak szerint járjon hozzá az ingatlan értékesítéséhez. Kérését az alábbiakkal indokolta:

- Bizottság a korábbi határozatában hozzájárult a forgalmi érték 10 %-kal történő csökkentéséhez, mivel a Rehab Medica Kft. gyógyászati segédeszközök gyártásával, illetve mozgássérültekkel foglalkozik.
- a megkeresett bank a hitel összegét a korábbi határozatban megjelölt összegre dolgozta ki és azt nem módosítja.

Az előterjesztés tárgyalásakor a Bizottság részéről felmerült, hogy a bérleti szerződés szerinti egészségügyi szolgáltatás nincs nevesítve a rendeletben. A rendelet szövege szerint bármilyen tevékenységre köthető a vételár 10 %-os csökkentésére vonatkozó megállapodás, amennyiben az Józsefváros lakosainak érdekeit szolgálja. A rendelet felsorolásában azokat a tevékenységeket tartalmazza, amelyeket különösen támogat az Önkormányzat. A gyógyászati segédeszköz kereskedelem ezek között szerepel.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 212/2015. (III.09.) számú határozatával úgy döntött, hogy nem járul hozzá a vételár 10%-al történő csökkentéséhez és a vételár kedvezmény biztosítékul bejegyzendő jelzálog jog második helyen történő bejegyzéséhez.

A Rehab Medica Kft. képviselőjében Záros Gábor 2015. április 22. napján újabb vételi kérelmet nyújtott be, illetve tájékoztatta Irodánkat, hogy a bankkal folytatott további tárgyalások eredményeként vélhetően az ingatlan teljes vételárát finanszírozni tudja.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyedben, a József körúton helyezkedik el. Akadálymentes bejárata a Kis Salétrom utcából nyílik. A bejárat és a portálok részben hőszigetelt üvegezésűek. A pince nedves, salétromos falait letakarták, a bérlo mesterséges szellőztetést alakított ki. A pincei falakat a vizesedés miatt javítani, szigetelni szükséges. A fel nem újított helyiség kivételével a felületképzések rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak. A földszinti falakon 0,5 m magasságig felhúzódtott a talajnedvesség. A csempézett felületeken emiatt helyenként levált a csempe. A hiba oka a falvizesedés, amelynek megszüntetése szükséges.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft (Bártfai László) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **64.260.000,- Ft** összegben (fajlagos ár fsz.: 285.161,- Ft/m², fajlagos ár pince: 75.188,- 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 **64.260.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 33 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez együttesen 2.159/10.000 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 árinдексnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	429.572,- Ft
A vízőrával rendelkező albetétek havi közös költsége:	116.466,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	64.837.325,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	17.578.762,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	47.258.563,- Ft
Forgalmi érték értéknövelő beruházással csökkentve:	64.260.000,- 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.

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Tekintettel arra, hogy a helyiségre kötött bérleti szerződés több mint három éve fennáll, továbbá a helyiség határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel került bérbeadásra, az elidegenítésnek nincs akadálya.

Kérjük, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34883/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti, földszinti, 352 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100%-ban azaz 64.260.000,- 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 ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez jut. 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 helyiségek 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 vételárrol, 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.

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 jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

Helyiségek esetében a 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárrol 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 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik.

A Rendelet 19. § (2) bekezdés szerint 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

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 34883/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 38. szám alatti földszinti, 352 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a

32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 64.260.000,- Ft összegben történő közzéje mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 24.

2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 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

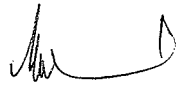
Budapest, 2015. április 22.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

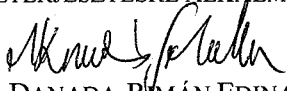
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

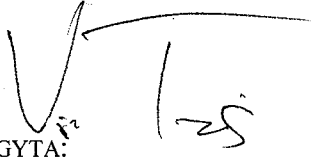
ELLENŐRIZTE:


Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 ÁPR 23.

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE