

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

56sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Népszínház utca 18. szám alatti, 34677/0/A/4 helyrajzi számú üzlethelyiségre megküldött eladási ajánlat határidejének meghosszabbítása és a foglaló tárgyának meghatározása

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 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 SEPHIA Kereskedelmi Bt. képviseletében Valentin Katalin 2015. február 25. napján vételi kérelmet nyújtott be a Kft. által bérelt Budapest VIII., Népszínház utca 18. szám alatti, 34677/0/A/4 helyrajzi számú, utcai bejáratú földszinti, 76 m² alapterületű, 209/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre. A helyiségre az Önkormányzat 1995. július 24-én kötött, határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést a Sephia Kereskedelmi Bt-vel, (képviseli: Valentin Katalin, cégjegyzék száma: 01 06 415036, adószáma: 28591632-2-42). Bérlő a bérleményt kis-, nagy-, és vegyes-kereskedelem céljára vette bérbe, jelenleg horgászboltként működteti.

A bérlő által benyújtott vételi szándéknyilatkozat, valamint az elkészült értékbecslés alapján Társaságunk elkészítette az ingatlan vételárának, valamint elidegenítésének jóváhagyására vonatkozó előterjesztést. Az előterjesztés alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 379/2015. (IV.20.) számú határozatával az ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés alapján 17.750.000,- Ft összegben jóváhagyta, valamint annak elidegenítéséhez az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII.15.) számú rendeletben foglaltak figyelembe vételével hozzájárult. A határozat alapján Társaságunk a 2015. április 23-án kelt Eladási Ajánlatot megküldte a bérlő részére, amelyet Valentin Katalin 2015. április 30-án kézhez kapott. A SEPHIA Kereskedelmi Bt. képviseletében Valentin Katalin a 2015. május 29-én kelt levelében kérte az ajánlati kötöttség határidejének meghosszabbítását. 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, 2015. június 29. napjáig meghosszabbította.

Bérlő a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, azonban a Bank a hitelbírálatot csak az adásvételi szerződés aláírását követően végzi el. Fentiekre való tekintettel Bérlő 2015. május 29-én kelt levelében kérte, hogy eladó ne tekintse szerződésszegésnek azt az esetet, ha a bank nem találja a betéti társaságot hitelképesnek és a foglaló összegét ez esetben utalja vissza a társaság számlájára, valamint kérte az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének meghosszabbítását további 30 nappal.

A további hosszabbítás a Tisztelt Bizottság döntése alapján lehetséges.

A 66 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 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 vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	14.440,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (5 % inflációval számolva):	13.465.483,- Ft
10 évre számított közös költség (5 % infláció számolva):	2.179.497,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	11.285.986,- Ft

Forgalmi érték:**17.750.000,- Ft**

Az ingatlanra az Önkormányzat havonta 14.440,- Ft közös költség kifizetést teljesít, a bérlő által fizetendő bérleti díj 89.214,- Ft + Áfa/hó.

Javasoljuk az eladási ajánlat ajánlati kötöttségét, a határozat kézhezvételétől számított 30 nappal meghosszabbítani. Amennyiben a Bérlő a határozat kézhezvételétől számított 45 napon belül nem köt adásvételi szerződést, úgy új vételi kérelem alapján, új eljárás keretében, az akkor érvényes rendelkezések szerint van lehetőség a bérlemény értékesítésére.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:185. § (2) bekezdése alapján a foglaló összege visszajár abban az esetben, ha a szerződés megkötése egyik félnek sem róható fel.

Az adásvételi szerződésben felek a jogszabályi keretek között szabadon állapodnak meg a szerződési, teljesítési feltételekben. Az eddigi gyakorlat alapján Eladó Önkormányzat a szerződésben kikötötte, hogy a foglaló jogkövetkezményei arra az esetre is vonatkoznak, ha a bank a hitelt bármely okból nem folyósítja és ennek következtében Vevő a vételárat határidőben nem fizeti meg Eladónak. Amennyiben a Vevő a hitelfolyósító banknak minden igazolást rendelkezésére bocsát, amit a bank megkövetel, a hitel folyósítását a bank akkor is elutasíthatja, ha egyébként a kérelmező megfelel a minősítési követelményeknek. Ez az eset nem a kérelmezőnek felróható körülmény.

Tekintettel arra, hogy a forgalmi érték (17.750.000,- Ft), jelentősen meghaladja a közös költséggel csökkentett bérleti díj 10 évre számított összegét (8.972.880,- Ft), az elidegenítés az Önkormányzat számára megtérül, a foglaló tárgyának eltérő meghatározása mellett is előnyös feltételekkel köt adásvételi szerződést az Önkormányzat. Ugyanakkor az Önkormányzatot abban az esetben sem éri kár, ha a bank nem folyósítja a hitel összegét, és ezért vevő nem tudja a vételárat kiegyenlíteni. Javasoljuk a foglaló összegének visszafizetését a betéti társaság részére, amennyiben a banki hitel folyósítása nem a Vevőnek felróható okból hiúsul meg.

II. A betérjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a szóban forgó ingatlanra vonatkozó Eladási Ajánlat ajánlati kötöttségének második alkalommal történő meghosszabbításáról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

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 elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján az ajánlati kötöttség további meghosszabbításáról a Tisztelt Bizottság a rendelet 13. § (2) bekezdése alapján jogosult dönteni.

A 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) szerint: „a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hiteltől 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 vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.”

A Ptk 6:185. § (2) bekezdése alapján: „ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.”

A tulajdonjog fenntartással/függőben tartással történő szerződéskötés esetén az aláírással egyidejűleg a vételár összegének 10 % foglaló címén kerül megfizetésre. A 32/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (2) az fentiek szerint rendelkezik a foglalóról.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban a **34677/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. Népszínház utca 18. szám alatti**, 76 m² alapterületű üzlethelyiségre adott Eladási Ajánlat ajánlati kötöttséget, a határozat kézhezvételétől számított 30 nappal meghosszabbítja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

2. hozzájárul ahhoz, hogy a banki hitel folyósítás meggyorsítása érdekében a szerződéskötéssel egyidejűleg foglaló címén megfizetett vételár 10 %-a Vevő részére visszaautalásra kerüljön, amennyiben a banki hitel folyósítása nem a Vevőnek felróható okból hiúsul meg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára


nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. július 20.



Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

2015 JÚL 22.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 22.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE