

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

27.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 11-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Vásár utca 4. szám alatti, 34875/0/A/28 helyrajzi számú üzlethelyiségre készült értébecslés felülvizsgálata iránti kérelem

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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

Az előterjesztés tárgyát képező Budapest VIII. kerület, Vásár utca 4. szám alatti, 34875/0/A/28 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, utcai bejáratú 23 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 392/2016. (IV. 25.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó MENTA TRIO Kft. bérlő (székhely: 1094 Budapest, Ferenc körút 41. III. emelet 12.; adószám: 14387467-2-43; cégjegyzékszám: 01 09 901651; képviseli: Pápai István ügyvezető) részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 11.370.000,- Ft vételár közlése mellett.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2016. március 7-én. Az ingatlan forgalmi értéke **11.370.000,- Ft** összegben (a galériatér 50 %-ának figyelembevételével a fajlagos ár: 325.000,- Ft/m²) került megállapításra és Gódor László független szakértő által 2016. március 25. napján jóváhagyásra.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 392/2016. (IV.25.) számú határozata alapján Társaságunk a 2016. április 27. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte a MENTA TRIO Kft. bérlő részére, amelyet Pápai István ügyvezető 2016. május 03. napján vett kézhez.

Pápai István ügyvezető 2016. május 29-én kelt, 2016. május 30. napján személyesen benyújtott kérelmében a forgalmi érték felülvizsgálatát kérte, mivel véleménye szerint az értébecslés rengeteg hibát, számítási tévedést tartalmaz az alábbiak szerint:

- „az alapterület számítás a legdurvább tévedés, mivel a tulajdoni lapon 23 m² alapterületű a helyiség, a galéria alapterülete több okból sem vehető figyelembe (nem szilárd födém kialakítású, és a belmagasság sem indokolja)”
- „elfogadhatatlanok az értékelési megállapítások a szakvélemény alapján, mivel a helyiség műszaki állapotára tekintettel 10 % értéknövelő tényező szerepel, holott jelen állapot a Menta Trio Kft felújításának köszönhető. A lerabolt, kifosztott, fűtés, használható fürdőszoba és konyha nélküli, minden tartozékától megfosztott, használhatatlan üzlethelyiséget kénytelenek voltunk használhatóvá tenni. Ezért ez a korrekció megalapozatlan.”
- „elutasítjuk a különleges minőség kategóriában felszámolt 3%-os felárat, valamint a gyalogosforgalomra és lokációra felszámolt 3 % felárat.”

[Handwritten signature]

- „a piaci összehasonlító érték meghatározásnál az értékbecslő kínálati árakat vett figyelembe, és az összehasonlító elemzésbe értéknövelő tényezőként különleges adottságú ingatlanok kerültek be, amelyek jobb pozícióban vannak, mint egy átlagos ingatlan.”

Mindezeket összefoglalva kérte a vételár csökkentését, véleménye szerint az értékbecslő saját számítási módszerét következetesen, korrektül alkalmazva 5.313.000,- Ft lenne megállapítható, amely összeget vételárként a MENTA TRIO Kft. el tudná fogadni.

A kérelem alapján megbíztuk Kollár Zoltán értékbecslőt, valamint Társaságunk szakértőjét az értékbecslés felülvizsgálatával, akik a panaszos levélben leírtak alapján állásfoglalásukban az alábbiakat rögzítették:

Az értékbecslő álláspontja szerint: „A helyiség műszaki állapotát és a terület nagyságát az értékbecslés megfelelően tartalmazza, azért azt változatlan formában és értékben fenntartja. Tévedés azt állítani, hogy a galéria nem vehető figyelembe az értékbecslésnél. A tárgyi faszerkezet masszív, jól hasznosítható üzleti terület, a feljáró lépcső is jól használható. A galéria alapterületét adottságainak figyelembevételével lett beszámítva. Az értékbecslésben a Bérő igényes felújítását értékeltük 10 %-os értéknövekményként, ez a Bérő munkáját dicséri. A felújítás költségeinek beszámítására vonatkozóan a bérő megállapodást nem tudott felmutatni. A felújítás egyedisége, különleges minősége miatt 3 % értéknövekményt vettünk számításba. Az általános felújított állapotra vonatkozóan, amely különlegességre a bérő is büszke; 3%-kal lett figyelembe véve a Csarnok kedvező hatása. A reklamációban jelzett galéria nulla értékkel történő figyelembe vétele, valamint a korábbi romos állapot figyelembe vétele – dokumentumok hiányában a felújítások figyelembe vételére, az értékbecslés felülvizsgálatával nem oldható meg.”

A független szakértő (Mozaik 8 Kft, Gódor László) 2016. június 20. napján az alábbiakat rögzítette: az értékbecslő a panaszos levélre felülvizsgálatot végzett, amely szerint azt változatlan formában és értékben fenn tartja. Megállapította továbbá a következőket:

- „Az értékbecslés felülvizsgálatát elvégezve és az értékbecslői válaszlevél tartalmát elemezve megállapítható, hogy az értékbecslésben rögzített műszaki állapothoz képest a panaszos levél új műszaki információt nem tartalmaz.
- „Az értékbecslés minden esetben a felméréskori műszaki állapotról készül, jelen esetben a tárgyi ingatlanról a bérő nem rendelkezik előzetes beruházás beszámítási lehetőséggel, megállapodással, ilyen iratokat az értékbecslőnek nem tudott átadni.
- „Az értékelésnél az értékképzésbe minden valós alapterület beleszámít.
- „Az értékbecslő által rögzített összehasonlító árak megfelelőek, azok összege és az alkalmazott módosító tényezők megfelelőek.
- „Figyelembe véve az övezetet, a ház és a helyiség értékbecslésben rögzített műszaki állapotát, az összehasonlító árak átlaga az alkalmazott érték módosító tényezőkkel jól tükrözi az értékelt ingatlant, ennek csökkentése nem indokolt.

A földszinti helyiség forgalmi értéke jelen műszaki állapotnak megfelelően 11.370.000,- Ft, az 325.000.-Ft/m² fajlagos árnak felel meg 35 m²-ra vetítve.

Fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített 11.370.000,- Ft forgalmi érték reális, csökkentése nem indokolt, azt nem javaslom.”

A 2015. november 13-án aláírt bérleti szerződés 21. pontja rögzíti az alábbiakat: „A Bérő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást. Bérő tudomásul veszi, hogy bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka, beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is, ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására csak a munka megkezdését megelőzően a Bérbeadóval előzetesen történt megállapodás alapján van helye. A Bérbeadó a Bérő értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az

esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérelő részére pénzösszeg visszafizetésére, ha a beruházáshoz, vagy értéknövelő munkákhoz előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak.”

Megállapodás a bérelő és a bérbeadó között nem született az állagmegóvó, javító, illetve értéknövelő beruházások bérleti díjba történő beszámítását érintően.

A fentiek figyelembe vételével – különösen a független szakértő állásfoglalása alapján; – megállapítható, hogy a bérelő által hivatkozottak sem műszaki szempontból, sem az alkalmazott árképzés szerint nem teszik indokolttá az eredeti értékbecslésben rögzített 11.370.000,- Ft forgalmi érték csökkentését.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, 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 hatásköre.

A Rendelet 11.§ (2) bekezdése szerint: ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmet a független szakértő állásfoglalásának ismertetése mellett az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

A Rendelet 14. §-a a következőket rögzíti:

(1) A forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az elidegenítésre kerülő helyiség, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő tényeket, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.

(2) Az értékbecslés során meg kell határozni, hogy az értékbecslés időpontjában érvényes forgalmi értékében milyen hányadot képviselnek a bérlő – az értékbecslés időpontjától visszamenőlegesen számított hét éven belül – elvégzett azon beruházásai, amelyeket a jelen rendelet alapján a bérlő javára figyelembe kell venni. Az értékbecslés elkészítése során csak azokat az értéknövelő beruházásokat kell felmérni, amelyeket a bérbeadásról való megállapodás (a bérbeadó engedélye alapján) az a bérlő végzett, aki a helyiségnek az értékbecslés időpontjában a bérlője.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása alól a bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felmentést adhat és hozzájárulhat a hét évnél régebben végzett, valamint a bérlő jogelődje által végzett értéknövelő munkálatok forgalmi értéket befolyásoló hatásának megállapításához is, ha a (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása a bérlővel szemben tisztességtelen üzleti magatartást valósítana meg.

(4) Azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval való munkálatok elvégzése előtt történt megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában – a helyiség közművesítése, romos vagy pincei helyiség helyreállítása, üzlethelyiséggé (például: étteremmé, műhellyé) való kialakítása, a helyiség alapterületének építés útján való növelése, vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében mint építési, szerelési munkát végzett.

(6) Az értékbecslés során figyelembe kell venni, hogy az Ltv. alapján az épület egyes elemeinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről a bérlő köteles gondoskodni.

(7) Nem vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként azok a munkálatok sem, amelyeket a bérlő azért végzett el, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

(8) Azokat a munkálatokat, amelyeket a bérlőnek kellett (és kell) a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül végeznie [(6) és (7) bekezdés] a bérlő javára akkor vehetők figyelembe, ha a bérbeadó és a bérlő a munkálatok elvégzése előtt írásban úgy állapodott meg, vagy a bérbeadó a munkálatok tulajdonosi engedélyezése során úgy nyilatkozott, hogy a munkálatok ellenértékét a bérlőnek megtéríti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... év. (.....hónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 4. szám alatti, 34875/0/A/28 hrsz.-ú, földszinti, utcai bejáratú 23 m² alapterületű üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatosan hozott 392/2016. (IV.25.) számú határozatát változatlanul fenntartja, a vételárat nem módosítja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. július 11.


- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1.) pontjában foglaltakról és az ajánlati kötöttségnek az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése alapján történő meghosszabbodásáról tájékoztassa a bérlőt.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 11.

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

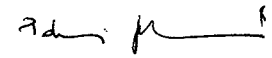
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2016. július 5.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016 JUL 05

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE