

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

37
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 14-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Baross utca 127. szám alatti, 35919/0/A/73 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 14 m² alapterületű, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Pribelszki Szabolcs referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Veres Tamás egyéni vállalkozó és bérlőtársa bérlők 2012. szeptember 12-én vételi kérelmet nyújtottak be az általuk bérelt, Budapest VIII., Baross utca 127. szám alatti, 35919/0/A/73 helyrajzi számú, 14 m² alapterületű 22/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező udvari bejáratú földszinti egyéb helyiségre.

Bérlőknek 2008. október 1-től 2013. december 31-ig határozott idejű bérleti szerződésük van.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, az Orczy-negyed elnevezésű városrészben a Baross utca végén, a Szeszgyár utca sarkán, az Orczy térhez közel helyezkedik el.

Az épület homlokzata és a ház állapota felújítandó.

Az értékelt helyiség az udvarról közelíthető meg. A helyiség belmagassága 2,1 m, nagyon alacsony, így a helyiség kevésbé levegős és az alacsony belmagasság zavaró hatású. A helyiségben a fal alsó részein vizesedések, nedvesedések fordulnak elő. Az egyéb helyiség állapota felújítandó. A 14 m² alapterületű egyéb helyiségben vizesblokk, mosdó, zuhany és WC van kialakítva. Kiépített szellőzés valamint fűtés nincs a helyiségben.

Az egyéb helyiség műszaki állapotát tekintve közepes. A helyiségről alkotott összbenyomás közepesnek mondható.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2012. október 25-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **1.960.000,- Ft** (fajlagos ár: 140.000,- Ft/m²) összegben került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **1.960.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 78 albetétből álló társasházban 6 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 910/10.000 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 8 év tekintetében kell vizsgálni.

A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	2.662,- Ft
2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	12.050,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	1.380.801,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	305.037,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	1.075.764,- Ft
Forgalmi érték:	1.960.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, ezért javasoljuk a helyiség elidegenítését a bérlők részére.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV. 20.) számú rendelet 2. § 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 nettó 100 millió Ft-ot meg nem haladó, ÁFA nélkül számított beköltözhető 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 11. § (3) 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 határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

A rendelet 5/A. § (1) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbeadott nem lakás célú helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke 5% alatti, vagy
- a helyiség értéke nem haladja meg a 8 millió forintot.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság által jóváhagyott, a vételár alapját képező forgalmi érték 100 %-a, amit az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni.

A helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható. Előzőek alapján a helyiség elidegenítését javasoljuk.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a **35919/0/A/73** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross utca 127. szám alatti**, 14 m² alapterületű, határozott idejű bérleti

joggal terhelt nem lakás célú földszinti egyéb helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad,

- 2) az ingatlan-nyilvántartásban a **35919/0/A/73** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross utca 127. szám alatti**, 14 m² alapterületű nem lakáscélú földszinti egyéb helyiség vételárát az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz **1.960.000,- Ft** összegben határozza meg. Egyben hozzájárul, hogy a helyiséget a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlők a 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegyék.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

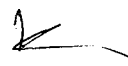
Határidő: 2013. január 21.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

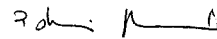
Budapest, 2013. január 3.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: PRIBELSZKI SZABOLCS REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

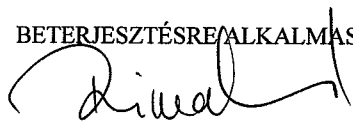
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JAN 03

BETERJESZTÉSREALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE