

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.10.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., Rökk Szilárd utca 3. szám alatti, 36658/0/A/1 helyrajzi számú, udvari bejáratú, földszinti, határozatlan idejű bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése.

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Az **EXTRA Kft.** (1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. II. emelet 12/A.; cégjegyzékszám: 01-09-267881; képviseli: Bálint Attiláné) vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt, **Budapest VIII., Rökk Szilárd utca 3.** szám alatti, **36658/0/A/1** helyrajzi számú, 43 m² alapterületű, 416/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, földszinti egyéb helyiségre. Bérleti jogviszonya 2006. év május hó 02. napján kelt szerződéssel határozott időre szólóan – 2010. év december hó 31. napjáig került megkötésre. A bérleti szerződés szerint a bérlő raktározás céljára vette bérbe az alapító okirat szerint 91 m², a szerződés szerint 50 m² alapterületű udvari bejáratú földszinti helyiséget. Az eltérést egy, a valóságban már nem létező, ideiglenes szerkezetű, részlegesen elbontásra került galéria alapterülete okozta. A határozott idejű szerződés lejártát követően 832/2011. (V.25.) számú határozatával a bizottság hozzájárult a bérleti szerződés meghosszabbításához, határozatlan időre. Bérlő azonban nem kötötte meg a bérleti szerződést, a bérleti díj összegét kifogásolta.

2011. december 7-én került sor a helyiség bérleti szerződés határozatlan időre szóló aláírására a bizottság 1717/2011. (XI.16.) számú határozata alapján, mely engedélyezte új bérleti jogviszony létesítését és tevékenységi kör bővítését (raktár és klubhelyiség).

Az EXTRA Kft többször kérelmezte a helyiség megvásárlását, azonban az alapterület eltérése miatt az elidegenítés nem kezdődhetett meg. Az Alapító Okirat módosításához a Budapest VIII., Rökk Szilárd utca 3. szám alatti társasház hozzájárulására lett volna szükség, azonban a társasház közössége minden esetben elutasította az alapterület csökkentésére vonatkozó módosítást.

Irodánk kezdeményezésére a földhivatali ingatlan-nyilvántartás végül hatósági igazolás alapján a valóságnak megfelelő adatokat vezette át a tulajdoni lapon, mely szerint a 36658/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott egyéb helyiség megnevezésű ingatlan 43 m² alapterületű. Ezt követően a bérleti szerződés módosításra került 2012. július 16-án a földhivatali bejegyzés változás miatt.

Az ingatlan a Palota-negyed elnevezésű városrészben, a József körúttal párhuzamos Rökk Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a Kis Salétrom utca között található. Környezetében társasházaz ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az üzlet összközműves. Az ingatlan utcai frontú, az

udvar felől közelíthető meg. A vizsgálat ingatlan felújított állapotú. A gépészeti berendezések és a radiátorok nincsenek még felszerelve. Az ingatlan felújítása során két helyiség egybenyitásával egy nagyobb helyiség lett, melynek udvar felé eső végében konyha sarok lett kialakítva. Az udvari bejárat mellett leválasztott W.C. található. Az udvar felé eső rész fölötti galériához nincs épített lépcső. Az ajtók és ablakok fa szerkezetűek, jó állapotúak. A padozat járólappal és parkettával burkolt, jó állapotú. A falak festettek, csempézettek, jó állapotúak. A gépészeti hálózatok jó állapotúak, a fűtést és a használati meleg vizet biztosító berendezések és a radiátorok nincsenek felszerelve. A galéria alatt 2,5 m, a többi részen 5,4 m a belmagasság. Az ingatlan összességében jó állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) készítette el 2012. december 4-én. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **7.100.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 165.100,- Ft/m²) került megállapításra, és független szakértő által jóváhagyásra. A rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **7.100.000,- Ft**.

Bálint Attiláné irodánk részére megküldött, írásos kérelmében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot kérte, hogy méltányosságból a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlemény romos állapotának használhatóvá tétele miatt beruházott 2.300.000,-Ft ráfordítás összegét a forgalmi értéket csökkentő tényezőként vegye figyelembe.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV.20.) számú rendelet 15. § (1) bekezdése alapján: „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 való kialakítása, a helyiség alapterületének építés útján való növelése, vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében, mint építési, szerelési munkát végzett, és azokat az értékbecslő a szakértő jóváhagyásával a forgalmi értékbecslésben elismert.” A rendelet (7) bekezdése szerint „Azokat a munkálatokat, amelyeket a bérlőnek kellett és kell a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül végeznie, a bérlő javára akkor vehetők figyelembe, ha a bérbeadó és a bérlő a munkálatok elvégzése előtt írásban úgy állapodott meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek megtéríti.”

Bérlő a fentiekben meghatározott megállapodással nem rendelkezik.

Tájékoztatjuk a bizottságot, hogy a bérleti jogviszony létesítésekor, a bérleti szerződés mellékleteként 2006. május 2-án aláírásra került bérbeadó és bérlő részéről egy megállapodás, melynek értelmében a helyiség megtekintett állapotban került átadásra. Bérlő kötelezettséget vállalt arra, hogy jegyzőkönyvben rögzített felújítási munkákat a megállapodást követő 3 hónapon belül elvégezteti. A felújítási munkákat bérlő saját költségén végezteti el, ennek kompenzálására bérbeadó csökkentett bérleti díjat állapított meg 5 éves határozott időtartamra. A felújítási munkák összegének megtérítésére a bércsökkentés mértékét meghaladóan bérlő semmilyen módon nem tarthat igényt.

Fentiek szerint a méltányosság gyakorlását a forgalmi érték csökkentésének tekintetében nem javasoljuk.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet érint, a RÉV8 Zrt. írásbeli nyilatkozata szerint az elidegenítésnek akadálya nincs.

A 32 albetétből álló társasházban 3 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 635/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező 2006. május 02-től 5 éves határozott időtartamra került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése továbbiakban évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében a rendelet 11. § (3) f) pontja értelmében az 5 éven belüli bérbeadásra tekintettel az elidegenítés megtérülését 8 évre kell vizsgálni:

A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	8.385,- Ft
2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	40.565,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	4.648.315,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	960.831,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	3.687.484,- Ft
Forgalmi érték	7.100.000,- Ft

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV.20.) számú rendelet 5/A. § (2) bekezdése szerint a 3 éven túl bérbeadott nem lakás célú helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet 11. § (3) bekezdése alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

Helyiségek esetén a 11. § (3) bekezdés 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 esetén a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV.20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése 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. § (2) bekezdése értelmében 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.

A rendelet 17 § (1) bekezdése 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.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a helyiségre vonatkozó vételár megállapításával, valamint a helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban **36658/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rökk Szilárd utca 3. szám alatti, 43 m²** alapterületű, 416/10.000 tulajdoni hányadú nem lakás célú helyiség vételárát az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a jelenleg hatályban lévő rendelet alapján **a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 7.100.000,- Ft** összegben **határozza meg**. Egyben hozzájárul, hogy a helyiséget a **határozatlan időre szóló** bérleti szerződéssel rendelkező **EXTRA Kft bérelő**, a hatályos rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel **megvegye**.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. január 21.


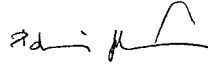


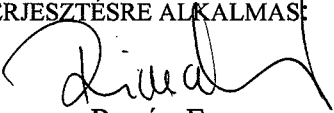
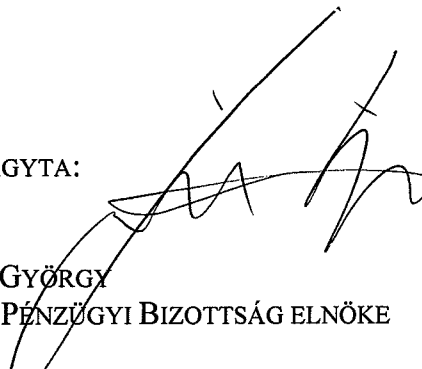
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2013. január 03.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT	
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:  DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	2013 JAN 03.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE