

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 12-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27./B szám alatti, 36437/8/A/3 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., Rákóczi út 27./B szám alatti, 36437/8/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 96 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 514/2016. (V. 23.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó West-Orient Company Kft. bérlő (székhely: 1134 Budapest, Róbert Károly körút 38. földszint 12.; adószám: 24695411-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 285958; képviseli: Petre Dénes ügyvezető) részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 29.740.000,- Ft vételár közlése mellett.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2015. július 21-én. Az ingatlan forgalmi értéke 2016. április 27. napján került **29.740.000,- Ft** összegben aktualizálásra a független szakértő (Mozaik 8 Kft, Gódor László) által.

A határozat alapján Társaságunk a 2016. május 27. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte a West-Orient Kft. bérlő részére, amelyet az ügyvezető 2016. június 07. napján vett kézhez.

A bérlő 2016. július 07. napján kelt kérelmében az ajánlati kötöttség határidejének meghosszabbítását kérte. Társaságunk az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 15. § (3) bekezdése alapján a szóban forgó ingatlanra vonatkozó eladási ajánlati kötöttségét egy alkalommal, 2016. augusztus 06. napjáig meghosszabbította. 2016. augusztus 5. napján az ügyvezető ismét kérte az ajánlati kötöttség határidejének meghosszabbítását. A további hosszabbítás a Tisztelt Bizottság döntése alapján lehetséges.

Az ingatlanra a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) havonta 29.638,- Ft közös költség kifizetést teljesít, a bérlő által fizetendő bérleti díj 140.000,- Ft + ÁFA/hó.

Petre Dénes ügyvezető 2016. július 26-én kelt kérelmében a forgalmi érték felülvizsgálatát kérte, az alábbiak szerint:

- „téves négyzetméter árakkal kalkuláltak, hiszen az alaprajz szerint és a valóságban is a földszint 67,42 m², míg a galéria 26,23m² alapterületű, az értébecslő által számolt földszinti 75 m² és a 21 m² galériával szemben.”

clv 1

- elfogadhatatlannak tartotta az értékbecslés aktualizálásának „miértjét”, jogosságát, (mivel a Rendelet szerint az értékbecslés 365 napig érvényes, tehát azt nem indokolt aktualizáltatni), valamint az aktualizálás + 16 %-os mértékének jogosságát az Appreál Kollár Kft. (Kollár Zoltán) által. Hivatkozása szerint, a 2015.07.17-én elkészített értékbecslésben meghatározott 21.900.000,- Ft forgalmi értéket a független szakértő 2015. 07.21-én 25.640.000,- Ft értékben hagyta jóvá, de a bérlő tartozása miatt az előterjesztés 2016. május 23-án került a Bizottság elé 29.740.000.-Ft aktualizált forgalmi értékben.

- kérte az értéknövelő beruházások figyelembevételét, a bérlő által elvégzett felújítási, átalakítási munkák költségének levonását a vételárból a benyújtott kivitelezői költségvetés alapján.

Mindezeket összefoglalva, a társaság ügyvezetője kérte a vételár csökkentését, és 24.170.230,- Ft összegben megállapítani a forgalmi értéket.

A kérelem alapján megbíztuk Társaságunk szakértőjét az értékbecslés felülvizsgálatával.

Független szakértőnk (Mozaik 8 Kft, Gódor László) 2016. augusztus 8. napján kelt feljegyzésében az alábbiakat rögzítette:

„Az ingatlanban helyszíni szemlét tartottam két alkalommal. Az első alkalommal, 2016. 08.03. napján a bejutás zár probléma miatt megghiúsult. A második alkalommal, 2016.08.08. napján a kérdéses alapterületek felmérése megtörtént.

A bérlő által vitatott kérdések:

- a helyiség alapterülete, és megoszlása: földszint: 67,42 m²
galéria: 26,23m²
93,65m² (bérlő szerint)
- az aktualizálás + 16%-os mértékének jogossága.
- a bérlő által elvégzett felújítási, átalakítási munkák költségének levonása a vételárból a benyújtott kivitelezői költségvetés alapján.

1.) A területi arányok megoszlása és a forgalmi érték nagysága:

Az értékbecslés felülvizsgálatát elvégezve megállapítható, hogy az értékbecslésben rögzített műszaki állapothoz képest a panaszos levél új műszaki információt nem tartalmaz.

A helyszíni szemlén a helyiség kérdéses alapterületét a bérlő képviselőjének jelenlétében leellenőriztem. Az ellenőrző területszámítás során kiderült, hogy az értékbecslésben szereplő földszinti és galéria alapterület aránya téves. A valós mért alapterület megegyezik az alapító okirat szerinti területi arányokkal. (Az alapító okirat nem jelöli külön a galéria alapterületét, csak felsorolja a helyiségeket.)

A valós területi arányok, egyezően az alapító okirattal:

földszint	67,42 m ² (az értékbecslésben 75 m ²)
galéria	<u>28,23 m²</u> (az értékbecslésben 21 m ²)
	96 m ² (az Alapító Okirat és tulajdoni lap szerint)

Az árképzésnél ezen területek figyelembevételével kell az ingatlan forgalmi értékét számítani, ebben a bérlőnek igaza van.

Árképzés:

Fajlagos értékek a 2016. április 27-i aktualizálás szerint:

földszint:	356.600,-Ft/m ²
galéria	142.700,-Ft/m ²
67,42 m ² x 356.600,-Ft/m ² =	24.041.972,-Ft
28,23 m ² x 142.700,-Ft/m ² =	<u>4.028.421,-Ft</u>

28.070.393,-Ft
Ingatlan forgalmi értéke: 28.070.000,-Ft

Fenti indokok figyelembe vételével az ingatlan valós forgalmi értéke: 28.070.000,-Ft
A panaszos levélben szereplő vételi ajánlati ár: 24.170.230,-Ft

Eladási árként javaslom a 28.070.000,-Ft forgalmi értéket figyelembe venni.

2.) az aktualizálás + 16%-os mértékének jogossága

Az aktualizálás során alkalmazott ingatlanpiaci növekedés 16%-os mértéke nem a GKI országos átlagadatai alapján történt. Ez természetesen alacsonyabb; nem egyezik meg Budapest belvárosában bekövetkezett jóval magasabb ingatlanpiaci áremelkedéssel. Az aktualizálás során a tényleges belvárosi (Palota negyed) áremelkedéseket vettem figyelembe ingatlanközvetítői és értékbecslések adatainak figyelembevételével. Az aktualizálás mértéke jogos.

3.) Beruházás értékének beszámítása

A panaszos levél mellékleteként benyújtott költségvetésben szereplő munkák 60-70 %-a elkészült. Ezek jelentős része (új w.c. és vizesblokkok) a megváltozott új üzleti funkció miatt vált szükségessé hatósági előírások alapján. Az elvégzett munkákról előzetesen jóváhagyott tervet, megállapodást a bérelő nem tudott bemutatni."

A 2013. december 12-én aláírt bérleti szerződés 2. pont 2. bekezdése kiemelten rögzíti az alábbiakat: Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt, és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól. A bérleményt a bérelő üres helyiségként, egyfordulós pályázat nyerteseként vette bérbe, a pályázati kiírásban szereplő bérleti díj ajánlatánál nagyobb ajánlatot tett, és vállalta a helyiség saját költségén történő felújítását.

Megállapodás a felújítások beszámítására a bérelő és a bérbeadó között nem született.

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27./B szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 96 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 24 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú (jelen) albetét van, amelyhez 511/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja pályázati úton, a pályázó által 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.

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	140.000,- Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	29.638,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	13.919.927,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.946.848,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	10.973.079,- Ft
Forgalmi érték:	28.070.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték a csökkentés ellenére is meghaladja a 8 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 8 éves időtartam alatt várható.

A fenti indokok figyelembevételével – a független szakértő állásfoglalása értelmében – a panaszos levélben foglaltakra tekintettel a forgalmi érték csökkentése indokolt, annak értékét 28.070.000,- Ft, -ban javasoljuk megállapítani.

Fentiek szerint az eredeti eladási ajánlat meghosszabbítása nem indokolt.

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. § (1)-(8) bekezdései alapján:

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.

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.

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

Azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlo javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlo – 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.

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

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

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

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

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) a West-Orient Company Kft. kérelme alapján nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27./B szám alatti, 36437/8/A/3 hrsz-ú, 96 m² alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékének 24.170.230,- Ft összegben történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. szeptember 12.

2) a West-Orient Company Kft. vételár-csökkentési kérelme alapján hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27./B szám alatti, 36437/8/A/3 hrsz-ú, 96 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó új eladási ajánlat bérlo részére történő megküldéséhez, a vételárnak a felülvizsgált forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 28.070.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. szeptember 12.

3) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 7.

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

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. szeptember 6.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS *Or*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rd* *mi*

JOGI KONTROLL: *de* *2* *éle*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA

2016. Szept. 06.

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ *h*

2016. Szept. 06.

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY