

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.6. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 4-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 5. szám alatti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt önkormányzati tulajdonú helyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 5. szám alatti, földszinti, 35245/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 245/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérlője Mürschberger István egyéni vállalkozó (székhely: 1188 Budapest, Kölcsey utca 66. B. épület, földszint 1., nyilvántartási szám: 2189769, adószám: 40353742-1-43) volt az 1976. május 17. napján kelt, és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 662/2014. (VI.16.) számú határozatával a bérleti díj csökkentése miatt 2014. július 09. napján módosított, határozatlan idejű bérleti szerződés szerint.

2016. május 2-án Müschberger István egyéni vállalkozó bérlő, valamint Sáhó László Benjámín egyéni vállalkozó (székhely: 1145 Budapest, Szugló utca 80. I. emelet 5., nyilvántartási szám: 50478633, adószáma: 67606122-2-42) kérelmet nyújtott be társaságunkhoz, amelynek értelmében Sáhó László Benjámín egyéni vállalkozó át kívánta venni a helyiség bérleti jogát. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 712/2016. (VII.04.) számú határozatában döntött a bérlemény bérleti jogának átruházásáról Sáhó László Benjámín egyéni vállalkozó részére. Bérlő a helyiséget papír, írószer, irodaszer és nyomtatvány, hírlap, folyóirat, időszaki kiadvány, továbbá édesség, ital, ajándéktárgy, háztartási vegyi áru, kávé, tea, egyéb élelmiszer kiskereskedelmi tevékenységek céljára vette bérbe a 2016. július 20-án aláírt, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján.

Bérlő 2017. március 6-án vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására, amelyet jelenleg is fenntart. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben, a Tavaszmező utcában, a Lovassy László utca és az Őr utca között lévő társasház földszintjén található, a Tavaszmező utcáról önállóan közelíthető meg. A lakóház 1900 körül épült, zártos beépítésű, pince+földszint+2 emelet kialakítással. Az ingatlan üzlettérből, mosdó és WC helyiségből áll, belmagassága 3,0-3,6 m. A bejáratú ajtó fémszerkezetű, műanyag borítású, nyitható fémráccsal védett. A faszerkezetű ablak fix fémráccsal védett. A belső ajtó faszerkezetű. A padozat beton, járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. A fűtést és hűtést légkondicionáló berendezés végzi.



Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft (Várszegi Dóra) készítette el 2017. augusztus 11-én, 5.000.000 Ft összegben (fajlagos ár: 263.158 Ft/m<sup>2</sup>) amelyet Gódor László független szakértő 2017. augusztus 16. napján jóváhagyott. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **5.000.000 Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A társasházban mindössze 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.218/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Az épület elidegenítésre kijelölésre került a Gazdasági Bizottság 572/2001. (X.18.) számú határozata alapján.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg 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.

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díjak összege:	29.667 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	3.920 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	3.724.590 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	492.142 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>3.232.448 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>5.000.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható, így elidegenítés az Önkormányzat számára megtérül.

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35245/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 5. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 19 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.000.000,- Ft összegben történő közzlése mellett.

## **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) bekezdés értelmében a helyiség 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 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 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) 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 esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint a vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, a Lakástörvényben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

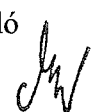
Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

..... /2017.(IX.04.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35245/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 5. szám alatti, utcai bejáratú, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Sáhó László Benjámint (székhelye: 1145 Budapest, Szugló utca 80. I. emelet 5., nyilvántartási száma: 50478633, adószáma: 67606122-2-42) egyéni vállalkozó bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló





helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.000.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. szeptember 4.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. október 20.

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, 2017. augusztus 29.

**Bozsik István Péter**  
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

JÓVÁHAGYTA:

SZÓOS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





**ÖSSZEFOGLALÓ LAP**

**1. MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelni ingatlan megnevezése:	Üzleti helyiség
------------------------------------	-----------------

**2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület):	1084 Budapest
Utca, házszám:	Tavaszmező utca 5. földszint
HRSZ:	35245/01A/2
Terület tulajdoni lapon:	19 m <sup>2</sup>
jelleg, művelési ág	bekérlet üzleti helyiség

**3. TULAJDONVISZONYOK**

Név / ingatlan tulajdonosa:	BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross u. 65-67
Széljegy:	nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés:	nincs

**4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

ingatlan forgalmi érték megállapítása

**5. INGATLAN BEMUTATÁSA**

Építmény azonosítója:	p+sz+2 em+padlás+ter
Szerkezete:	feltételezhetően kő és téglára alapra helyezett, porosz/vep boltíves falakkal, szarcsédém fedéssel, téglás tetővel, tetőszelvényekkel és szarcsédém szerkezettel (szarcsédém fedéssel)
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfortos
Tájelése:	utcai
Állapota:	jó
Nettó terület:	20 m <sup>2</sup>
Nettó bárbeépíthető terület:	20 m <sup>2</sup>

**6. HASZNOSÍTHATÓSÁG**

Jelenlegi funkció:	Üzleti helyiség
Legjobb/megelőzhetőbb/leggyorsabb használat:	Üzleti helyiség

**7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /**

Értékelés célja:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2017. augusztus 11.

Ingatlan valós piaci értéke: Ingatlan-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	5 000 000 Ft	azaz	ötmillió forint
Fajlagos ár:	250 000 Ft	azaz	kétszázötvenezer forint
Teljeskörűk számítás az eszmiel tulajdoni hányad arányában	1 000 000 Ft	azaz	egymillió forint

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Budapest, 2017. augusztus 11.  
Jóváhagyott és igazoltatott  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETLENKÉNT  
2017.08.16.  
Budapest, 2017. augusztus 11.

Várszegi Dóra  
Ingatlan értékbecslő  
Szakértői névjegyzék szám: 05673

**URBS**  
INGATLAN KFT.  
1175 Budapest, Rombach Sándor utca 10.  
Adószám: 10354771-2-41  
Számlaszám: MKB-10300002-20319511  
Sikonya Zoltán  
Ingatlan értékbecslő Üzletágvezető  
Szakértői névjegyzék szám: 04440

Vékony Zoltán  
Ingatlan értékbecslő ellenőr  
Szakértői névjegyzék szám: 04442

1084 Budapest, Tavaszmező utca 5. földszint üzlet

Megbízás tárgya: Üzlethelyiség Ért. tul. hányad: -1/1  
 Cím / Település: 1084 Budapest Telekterület: 610  
 Utca / Házszám: Tavaszmező utca 5. földszint Értékelt eszmei hányad: 246 10/00  
 Hrsz: 35245/0/1-2

Számla: 2017.02.13  
 Értékelő: Varsanyi Dóra-Vékony Zoltán

ÜZLETHELYISÉG INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Hasonlító ingatlan 2010	Hasonlító ingatlan 2010	Hasonlító ingatlan 2010	Hasonlító ingatlan 2017	Hasonlító ingatlan 2017
Irányítószám	1084	1089	1062	1062	1061	1082
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Községi terület neve	Tavaszmező utca 5. földszint	Baross utca	Baross utca	Horváth Mihály tér	Népszínház utca	Illes köz
Építés éve	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Telek terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület	20 m2	24 m2	16 m2	28 m2	12 m2	40 m2
Jellemzők		utcai, utcai közlekedéshez, üzlethelyiség, földszint, földszint, földszint	utcai, utcai közlekedéshez, üzlethelyiség, földszint, földszint	utcai, utcai közlekedéshez, üzlethelyiség, földszint, földszint	utcai, utcai közlekedéshez, üzlethelyiség, földszint, földszint	utcai, utcai közlekedéshez, üzlethelyiség, földszint, földszint
Eladási/kínálati ár		3,8 milli Ft	4 milli Ft	5 milli Ft	3,5 milli Ft	6,3 milli Ft
Inflációkorrekció		15%	5%	15%		
Kínálati ár korrekció					-5%	-5%
NETTÓ Fajlagos ár		182 083 Ft/m2	262 500 Ft/m2	221 154 Ft/m2	277 083 Ft/m2	163 876 Ft/m2
Korrekció	Közművel	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Infrastruktúra					
	Állapot	20%	5%	5%	10%	10%
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts					
	Telek méret					
Egyéb	Ft. helyszíni vizsgálat, építési engedélyeztetés, stb.	építési költség, stb.	építési költség, stb.	építési költség, stb.	építési költség, stb.	építési költség, stb.
Alapterület		5%	-5%	10%	-5%	20%
Korrigált fajlagos ár		243 531 Ft/m2	218 500 Ft/m2	249 376 Ft/m2	277 083 Ft/m2	228 426 Ft/m2
Placi hasonlító alapú módszerrel számított érték:						4 900 000 Ft

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad	Teles telek terület m2	Telek terület eszmei hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
245 / 10000	610	14,95	70 000 Ft	1 000 000 Ft

*Handwritten signature*

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

földszint			burkolat	
		BRUTTO	NETTO	
üzlettér		17,12	17,12	kerámia
mosdó		2,15	2,15	kerámia
wc		0,66	0,66	kerámia
		Redukálva		
		Osszesen:	19,93	

Üzlethelyiség belmagasság 3,59 m

<b>Össz. nettó terület:</b>	<b>20</b>
<b>Össz. kiadható terület:</b>	<b>20</b>

*JW*

1084 Budapest, Tavaszmező utca 5. földszint üzlet



Üzlettér

Üzlettér



Üzlettér

Üzlettér



Mosdó

Mosdó

2017.08.11

*JW*