

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

21. ....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 25-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Bacsó Béla utca 6. földszinti 34837/0/A/4 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló 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!

**Fehér Pálné** 2012. március 28-án vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt, **Budapest VIII., Bacsó Béla utca 6.** szám alatti, 34837/0/A/4 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 27 m<sup>2</sup> alapterületű 348/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező helyiségre. A helyiség bérleti jogviszonya 2010. november 3-án kelt bérleti szerződéssel jött létre határozott időtartamra, amely 2015. december 31-én jár le, fodrászüzlet céljára.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartás szerint műhely funkciójú.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyed elnevezésű városrészben található. Az épület állapota összességében gyenge. A 27 m<sup>2</sup>-es helyiség a földszinten található, megközelítése az utcáról lehetséges. A helyiség belmagassága: 4,2 m, épületen belüli elhelyezkedése jónak mondható, ablakai a Bacsó Béla utcára néznek. Az üzlet egy helyiségből áll. Közművek közül elektromos áram vezeték és gázvezeték, valamint vízvezeték van kiépítve. A fűtést gázkonvektor biztosítja. Összességében az üzlet műszaki állapota gyenge, lelakott a falak vizesek, csőtörés után nincsenek helyreállítva. WC valamint az ehhez szükséges csatorna nincs kiépítve a helyiségben.

A helyiség egy trapéz alakú helyiségből áll. A padozat korhadt hajópadló, a falak meszeltek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést 2012. szeptember 17-én az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el, amely 2013. március 11-én aktualizálásra került. A 34837/0/A/4 helyrajzi számú ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **4.350.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 161.000,- Ft/m<sup>2</sup>) került megállapításra, és független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **4.350.000,- Ft**.

A Budapest VIII., Bacsó Béla u. 6. földszinti műhelyhelyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint. A 23 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez együttesen 1609/10.000 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:

6346,- Ft

2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj:

31.043,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	3.557.196,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	727.184,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>2.830.012,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték</b>	<b>4.350.000,- Ft</b>

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 meg térül, ezért javasoljuk a helyiség elidegenítését a hérlő részére.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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.

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 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésben meghatározott kizáró feltételek nem állnak fenn a d) pont kivételével.

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

- 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.

Jelen ingatlan a fentebb említett három feltétel egyikének maradéktalanul megfelel, az elidegenítésnek akadálya nincs.

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 bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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.

Javasoljuk a helyiség elidegenítését, mivel rövidtávon magasabb bevétel érhető el, mint hosszútávon a helyiség bérbeadásával.

A helyiség elidegenítése pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

## Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) az ingatlan-nyilvántartásban a **34837/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bacsó Béla utca 6. földszinti**, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt helyiség fennálló elidegenítést kizáró feltételek alól felmentést ad, és
- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a **34837/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bacsó Béla utca 6. földszinti**, 27 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség vételárát az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 15/2005. (IV.20.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz **4.350.000,- Ft** összegben határozza meg. Egyben hozzájárul, hogy a helyiséget a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező Fehér Pálné a 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegye.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

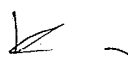
Határidő: 2013. április 1.


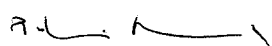

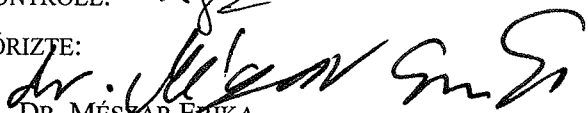
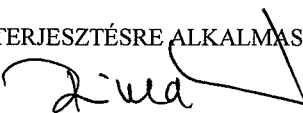
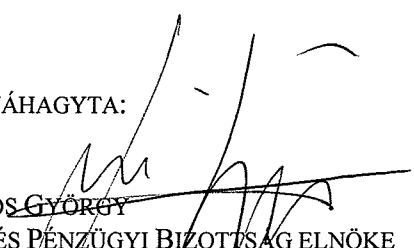
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. március 11.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	PRIBELSZKI SZABOLCS REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
	2013 MÁRC 19.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE