

Előterjesztő: Kisfalu Kft

23. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., Lujza utca 16. szám alatti, 35372/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, 22 m² alapterületű, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt raktárhelyiség 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!

2012. december 5-én vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt, Budapest VIII., Lujza utca 16. szám alatti, 35372/0/A/39 helyrajzi számú, udvari bejáratú, földszinti, 22 m² alapterületű, 105/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiségre. A Bérlőnek 2011. november 9-től 2014. december 31-ig tartó időtartamra szóló, határozott idejű bérleti szerződése van. A bérleti szerződés szerint a helyiséget raktározás, tárolás céljára használja.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna-negyed elnevezésű városrészben a Magdolna utca és a Lujza utca sarkán található épület földszintjén helyezkedik el.

Az épület homlokzata a földszinten romos, az első emelettől jó állapotú. Az épület szerkezetei jellemzően elavultak, korrodáltak.

A raktárhelyiség az udvarról közelíthető meg, bejárata a beugróban van, belmagasság 4 m körüli, a raktárnak a fényt a bejáratú ajtó és a magasan lévő bevilágító ablak adja. A falak a raktárhelyiségben nedvesek.

A bérlő állítása szerint romos állapotban vette át az ingatlant, és azt teljesen felújította. A felújítás során kialakításra került egy konyhasarok mosogatóval, konyhai pultok, egy wc mosdóval és tusolóval valamint egy galéria. A galériára meredek, létryszerű lépcső vezet fel. A helyiség nem fűthető, csak elektromos hőszigeteléssel. A helyiség sötét.

A 2013. január 21-én az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) által készített, és a felülvizsgálatot végző szakértő által jóváhagyott értébecsülés szerint a helyiség forgalmi értéke **2.240.000,- Ft** (fajlagos ár: 102.000,- 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 **2.240.000,- Ft**.

A helyiség elhelyezkedése HVT területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. 2013. március 5-én megküldött nyilatkozata alapján a helyiség elidegenítésének akadálya nincs.

A 49 albetétből álló társasházban 26 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez együttesen 4.764/10.000 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 vizórával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.355,- Ft
2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	5.564,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	637.575,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	613.626,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):

23.949,- Ft

Forgalmi érték:

2.240.000,- 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 bérlő 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.

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 dönten.

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 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.

Jelen ingatlan a fentebb említett egy feltételnek maradéktalanul megfelel, az elidegenítésnek akadálya nincsen.

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 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.

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

A helyiség elidegenítése pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 **35372/0/A/39** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Lujza utca 16.** szám alatti, 22 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú földszinti raktárhelyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alóli felmentést ad,

2.) az ingatlan-nyilvántartásban a **35372/0/A/39** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Lujza utca 16.** szám alatti, 22 m² alapterületű nem lakáscélú földszinti raktárhelyiség vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz **2.240.000,- Ft** összegben határozza meg. Egyben hozzájárul, hogy a helyiséget a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlet a 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegye.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

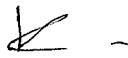
Határidő: 2013. április 1.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2013. március 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: PRIBELSZKI SZABOLCS REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

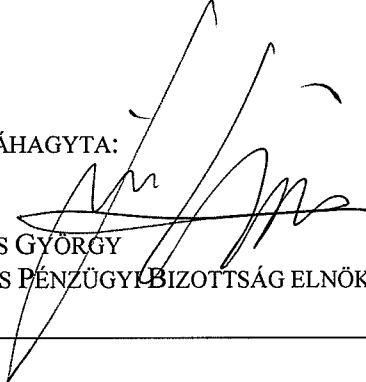
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013 MÁRC 19.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE