

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.8.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. április 15-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Fiumei út 3. földszinti 34597/0/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!

A Myrai Szent Miklós Keresztény Egyház 2013. február 11-én vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt, **Budapest VIII., Fiumei út 3.** szám alatti, 34597/0/A/4 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 77 m² alapterületű 629/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező helyiségre. A helyiség bérleti jogviszonya 2009. október 6-án kelt bérleti szerződéssel jött létre határozott időtartamra, amely 2013. december 31-én jár le, szociális kereskedelmi tevékenység, iroda céljára. A helyiség az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség funkciójú.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház-negyed elnevezésű városrészben található. Az épület állapota összességében átlagos. A 77 m²-es helyiség a földszinten található, megközelítése az utcáról és az udvarról egyaránt lehetséges. Az üzlet teljes utca frontján egy nagyobb helyiség található. Az udvar felé néz egy kisebb helyiség, melyből a wc-k és a konyha nyílik. A konyha és a wc-k fölött található egy raktár céljára használt galéria, melyhez nincs kiépített lépcső. Az ingatlan utca frontján fémszerkezetű portálajtó és ablakok vannak, közepes állapotúak. A nyílászárók előtt a ház lábazatába rögzítve kb. 1 m magas kovácsoltvas kerítés található, az ablakok előtt fix, az ajtó előtt nyitható megoldással. Az udvar felé faszerkezetű ajtó és ablak nyílik, közepes állapotúak. Az ajtó fém redőnyvel, az ablak fix fémrácsal kiegészített. A belső ajtók faszerkezetűek, illetve a wc-ben egy műanyag redőnyajtó van, közepes állapotúak. A padozat betonozott, járólappal burkolt, átlagos állapotúak. A falak vakoltak, fűrészporos tapétázottak, festettek, lambériázottak, csempézettek, jó állapotúak. A fűtést cirkó segítségével radiátorok adják. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő biztosítja.

A földszinten előtér-lépcsőház, illetve konyha étterem helyiségek találhatóak. A földszintet láthatólag az elmúlt években raktárként használták, jelenlegi műszaki kialakítása is csak ezt a funkciót teszi lehetővé. A szinten nincsen fűtés, illetve szociális blokk sem, így az étterem és konyha használat a jövőben is kizárható. Belmagassága is nagyon alacsony, csupán 2,4 méter. Padozata PVC burkolatú, a falak festettek és csempézettek. A falakon, több helyen vizesedés tapasztalható, néhol mállik a vakolat is, valószínűleg a lapos tető szigetelési hiányosságai miatt. A földszint összességében gyenge műszaki állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést 2013. március 14-én a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el. A 34597/0/A/4 helyrajzi számú ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **13.300.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 172.727,- Ft/m²) került megállapításra, és független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **13.300.000,- Ft**.

A Budapest VIII., Fiumei út 3. szám alatti földszinti helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 24 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez együttesen 1686/10.000 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 vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	31.450,- Ft
2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	135.397,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	15.515.048,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	3.603.834,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	11.911.214,- Ft
Forgalmi érték	13.300.000,- 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 meg térül, 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. § 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 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 három feltétel közül az elsőnek 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 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 **34597/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Fiumei út 3. földszinti**, 77 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt helyiség fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad, és
- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a **34597/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Fiumei út 3. földszinti**, 77 m² alapterületű helyiség vételárát az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 15/2005. (IV.20.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz **13.300.000,- Ft** összegben határozza meg. Egyben hozzájárul, hogy a helyiséget a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező Myrai Szent Miklós Keresztény Egyház 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 22.

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. április 4.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: PRIBELSZKI SZABOLCS REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

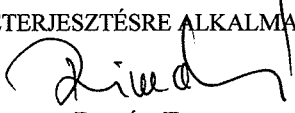
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 ÁPR 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE