

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. augusztus 4-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Déri Miksa utca 6. szám alatti, földszinti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, földszinti, 34938/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 84 m² alapterületű, 2.023/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező helyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött Alpár Péterné egyéni vállalkozóval (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.; vállalkozói igazolvány száma: ES-072256, adószám: 40745190-2-42; nyilvántartási száma: 4580692;) 2000. április 11. napján. A helyiség bérleti szerződést felek 2013. december 10. napján módosították a bérleti díj tekintetében. Bérelő a bérleményt kereskedelmi tevékenység céljára vette bérbe.

2021. május 6. napján Alpár Péterné vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) 2021. május 17. napján csatolta hiánypótlás keretében.

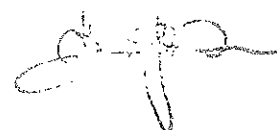
Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Déri Miksa utca és a Tolnai Lajos utca találkozásánál Déri Miksa utca 6. szám alatt található, a Rákóczi téri csarnok szomszédságában. Az utcai bejárattal rendelkező helyiség papír- és dekorációs anyagok kereskedelmére szakosodott üzlethelyiségként funkcionál, egybenytva a 2. albetét számú magántulajdonú ingatlannal. Az egybenytást bérelő az önkormányzat hozzájárulásával végezte el. Az ingatlan nagyméretű portál ablakokkal rendelkezik. Fűtése házközponti rendszerű, lemezdíátoros hőleadással, a használati meleg víz biztosítása villanybojlerrel megoldott. Önálló villany-, és gázmérőórákkal rendelkezik. Az egyéb helyiségben mosdó, zuhanyzó és WC található, belmagassága 3,3 m, jó műszaki és esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Hesztia 2000 Bt. (Leveleki Tünde) készítette el 2021. június 8-án, az ingatlan forgalmi értékét 42.480.000,- Ft összegben (505.700,- Ft/m²) állapította meg. A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2021. június 15. napján jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **42.480.000,- Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, 84 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, a 48 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 23.169/100.000 tulajdoni hányad tartozik.



A helyiség bérleti díja a bérleti szerződés módosításával egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	89.951 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	47.685 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,1 % inflációval számolva):	12.431.388 Ft
10 évre számított közös költség (átlag ,3,1 % inflációval számolva):	6.590.152 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	5.841.236 Ft
Forgalmi érték:	42.480.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 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 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 6. § 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.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyilvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Ennek ellenére az **értékesítést jelenleg nem javasoljuk**, tekintettel arra, hogy a *Déri Miksa utca és az ingatlan környezetének rövid időn belüli felújítására kerül sor. A megújuló környezet a környékbeli, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálatát fogja eredményezni, a módosuló bérleti díjak pedig várhatóan az elidegenítés megtérülésére is jelentős kihatással lesznek.*

A Déri Miksa utcában a tervezett felújítások elkészültéig az ingatlanok értékesítése azért sem javasolt, mivel a beruházások elkészültét követően a környező ingatlanok forgalmi értékének jelentős változása várható.

Fentiek alapján nem javasoljuk az ingatlan-nyilvántartásban a 34938/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Déri Miksa utca 6. szám alatti, 87 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 42.480.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése, általános vagyongazdálkodási elv, hogy a Déri Miksa utcában a tervezett beruházások miatt az üzlethelyiségek értékesítése nem javasolt.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés az Önkormányzat számára kedvező, mivel a helyiség további bérbevételéből bérleti díj bevétele származik az Önkormányzatnak.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a



továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

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 helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének 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 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 elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. 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.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyokról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2021. (VIII. .) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti, 34938/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy



1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat bérlő — Alpár Péterné egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6.; vállalkozói igazolvány száma: ES-072256, adószám: 40745190-2-42; nyilvántartási száma: 4580692;) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **34938/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6.** szám alatti, földszinti, 84 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **42.480.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti tájékoztatás bérlő részére történő megküldéséhez.

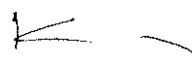
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. augusztus 15.

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, 2021. július 29.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. - A. ad*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

