

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

42.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. április 2-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Harminckettesek tere 2. földszinti 35635/0/A/34 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 **CHEHO Kft.** 2012. december 14-én vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt, **Budapest VIII., Harminckettesek tere 2.** szám alatti, 35635/0/A/34 helyrajzi számú, a tulajdoni lap szerint 57 m², (a bérleti szerződés szerint 57 m² + 50 m² galéria) alapterületű 214/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező irodahelyiségre. A helyiség bérleti jogviszonya 2010. augusztus 31-én kelt bérleti szerződéssel jött létre határozott időtartamra 2015. december 31-ig.

A bérleti szerződés szerint a bérlemény hasznosítása: vendéglátó-ipari tevékenység.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Józsefváros központ negyed elnevezésű városrészben található. Az épület állapota összességében jó. A helyiség a földszinten található, megközelítése az utcáról lehetséges. A helyiség belmagassága: a földszinten 2,4 m, a galérián 2,2 m. Az épületen belüli elhelyezkedése jónak mondható, ablakai a Harminckettesek terére néznek. Az üzlet két részből áll: földszinti helyiség és galéria. A galéria szerkezetileg nem tartozik az ingatlanhoz, a tulajdoni lapon sem szerepel. Az értékbecslő a galériát a vételár megállapításánál beszámította. A galéria az ingatlan értékét 40 %-al növelte meg.

Közművek közül elektromos áram vezeték és gázvezeték, valamint vízvezeték van kiépítve. A fűtést Junkers gáz fali cirko, melegvízes radiátorok biztosítják. Összességében az üzlet műszaki állapota közepes, a felületképzések közepesek. A bejárati ajtó alumínium keretes, a portál fakeretes, mindkettő hőszigetelt üvegezésű. A galérián a bérlő split klímát szerelt fel.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést 2013. január 29-én az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el. A 35635/0/A/34 helyrajzi számú ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **24.130.000,- Ft** összegben (fsz. 14.478.000,- Ft, fajlagos ára: 254.000,- Ft/m², galéria 9.652.000,- Ft, fajlagos ára: 193.040,- 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 **24.130.000,- Ft**.

A galéria ideiglenes szerkezetű, az épület tartószerkezeteihez szervesen nem kapcsolódik, ezért az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyezhető. Az alapító okirat az építési szabályoknak megfelelően készült el. Az értékbecslés fajlagos négyzetméter árában a galéria értéke is figyelembe vételre került.

A Budapest VIII., Harminckettesek tere 2. földszinti helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint, a HVT rendelkezései az épületet nem érintik.

A 38 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez együttesen 971/10.000 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:	10.914,- Ft
2013. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	212.397,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	24.338.425,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	1.250.628,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	23.087.797,- Ft
Forgalmi érték	24.130.000,- 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 rendelet 5/A. § (1) bekezdése szerint, a 3 hónapon túl bérbe adott 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 első bekezdésben említett feltételnek 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.

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés 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 **35635/0/A/34** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Harminckettesek tere 2. földszinti**, a tulajdoni lap szerint 57 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt helyiség fennálló elidegenítést kizáró feltételek alól felmentést ad, és
- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a **35635/0/A/34** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Harminckettesek tere 2. földszinti**, a tulajdoni lap szerint 57 m² alapterületű helyiség vételárát az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz **24.130.000,- Ft** összegben határozza meg. Egyben hozzájárul, hogy a helyiséget a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező CHEHO Kft. 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 9.

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 25.

Tisztelettel:

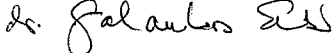


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: PRIBELSZKI SZABOLCS REFERENS

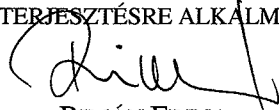
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ
2013 MÁRC 26.

BETERJESZTÉSRE ALKÁLMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE