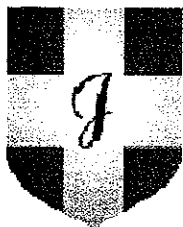


649/ 2010 JÚL 09/8. 4/4



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2010. július 14-i ülésére

Előterjesztő: Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Ellenjegyzés: Dr. Xantus Judit
jegyző

Tárgy: A Budapest VIII., Baross u. 19. szám alatti, 36757/0/A/1 hrsz-ú, az Alapítvány a Polgári Józsefvárosért bérleményét képező nem lakás célú helyiség elidegenítése

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	X
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

278/2010(07.14.)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG:

AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL: HIRSCH ÜGYVÉDI IRODA

JOGI CSOPORT:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME:

ÉRKEZETT

2010 JÚL 09

Meghívó szerinti
pont:

Elfogadott napirendi
pont:

A Budapest VIII., Baross u. 19. szám alatti, 36757/0/A/1 hrsz-ú, az Alapítvány a Polgári Józsefvárosért bérleményét képező nem lakás célú helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A testületi ülés időpontja: 2010. július 14.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi
Ellenőrzési Bizottság

Az előterjesztés készítője: Nováczki Eleonóra területi vezető

Az előterjesztés leírója: Nováczki Eleonóra területi vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alapítvány a Polgári Józsefvárosért bérlő a Budapest VIII., Baross u. 19. szám alatti, 36757/0/A/1 hrsz-ú, 260 m² alapterületű, földszint+pincszint, utcai bejáratú, irodai tevékenység céljára szolgáló nem lakás célú helyiséget. A helyiségben galéria van, ami a társasház alapító okirat keltét követően került megépítésre, így a helyiség tényleges alapterülete 298 m². Az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megnevezésű helyiség földszinti része 111 m² alapterületű, a pincei része 149 m² alapterületű, a galéria 38 m² alapterületű.

A bérlő vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek elidegenítéséről szóló, 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 17/A. § alapján az elidegenítés kérdésben a döntési hatáskör a Képviselő-testületet illeti.

A helyiséget a bérlő 2009. április 24-i bérleti szerződéssel vette birtokba, határozatlan időtartamra. Korábban a Képviselő-testület 301/2006. (VI. 29.) számú határozatának f.) pontja értelmében az Önkormányzat és a bérlő között adásvételi szerződés jött létre az akkor 2005. július 13. óta fennálló bérleti jogviszony alapján, de tekintettel arra, hogy a helyiség fődém szerkezete életveszélyesen megrogyott, a felek az adásvételi szerződést közös akarattal felbontották, és az Önkormányzat tulajdonába visszakért a helyiség, a bérleti jogviszony helyreállítása, csak a fődém újraépítését követően, a fenti időponttal történt meg.

Tekintettel arra, hogy az adásvételi ügylet nem a bérlőnek felróható okból nem valósult meg, a Képviselő-testület korábbi határozatának megfelelő tartalommal, mai forgalmi érték mellett teszünk javaslatot az elidegenítésre.

A helyiségre vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést a Grifon Property Kft. készítette el, amelyet a független szakértő jóváhagyott. A helyiség forgalmi érték 35.000.000,- Ft-ban (pince 50.000,- Ft/m², fsz. 220.000,- Ft/m², galéria 82.000,- Ft/m²) került meghatározásra.

A helyiség a Belső Józsefvárosban (Palota-negyedben) helyezkedik el, az Európa Belvárosa Program nem érinti.

A helyiség adatai:

A bérleti jogviszony kezdete:	2009. április 24.
A bérleti jogviszony időtartama:	határozatlan
A helyiséghez tartozó tulajdoni hányad:	1470/10.000
A helyiség bérleti nettó díja:	63.570,- Ft
A vízórás helyiségre jutó közös költség:	42.900,- Ft
8 év alatti bérleti díj bevétel:	7.284.442,- Ft

1

8 év alatti közös költség kiadás:	4.915.881,- Ft
Célfizetés	
1.) 2014. július 31-ig (49 hónap) 31.200,- Ft/hónap:	1.528.80,- Ft
2.) 2011. május 31-ig (11 hónap) 6.240,- Ft/hónap:	68.640,- Ft
3.) 2014. augusztus 1. és 2019. július 31. között 4.160,- Ft/hónap, a számítás tekintetében csak 2018. július 31-ig figyelembe véve (48 hónap):	199.680,- Ft
8 év alatti bérleti díj bevétel közös költséggel csökkentve:	571.441,- Ft
A helyiség forgalmi értéke:	35.000.000,- Ft

A társasház adatai:

Albetétek száma:	27
Önkormányzati tulajdonú albetétek száma:	1
Önkormányzat tulajdoni hányada:	1470/10.000

A fentiek alapján megállapítható, hogy az 5 éven belül fennálló bérleti jogviszony tekintetében 8 évre számított megtérülési mutató alapján a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára megtérül, az albetét elidegenítésével az önkormányzati tulajdon megszűnik a társasházban, ezért az elidegenítés alátámasztott.

A helyiség a Palota-negyed városrészben, a József körút és a Kálvin tér között helyezkedik el. Környezetében társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzletekkel. Az utca szilárd burkolatú, a terület közművesített. A társasház összközműves, a helyiségben villany, víz, csatorna és gáz közművek vannak bekötve. Tömegközlekedéssel a Baross utcában közlekedő buszokkal és trolival érhető el. A 3-as Metró Kálvin téri megállója a nagykörúti villamos gyalog 3-4 perc sétára található. Az utcai nyílászárók északi tájolásúak, benapozottságuk gyenge. A pincei helyiség rész falain, sok helyen vizesedés, penészesedés található, amely szigetelési és szellőzési hiányosságokra utal. A teljes üzlettér belmagassága 2 és 4 méter között változik. A fűtés egyedi gázcirkóval és radiátorokkal történik.

A Képviselő-testület fent hivatkozott határozatában a helyiség elidegenítésének feltételeit a következő módon határozta meg:

A vételár a forgalmi érték 100 %-a, azaz: 35.000.000,- Ft

A kamat mértéke: 0 %

A törlesztés futamideje 30 év (360 hónap), a törlesztés arányai első 10 évben a vételár 1/6-a, a második 10 évben a vételár 2/6-a, a harmadik évben a törlesztés 3/6-a.

A törlesztő részlet összege

- az első 10 évben (120 hónap): 48.611,- Ft/hónap

- a második 10 évben (120 hónap): 97.222,- Ft/hónap

- a harmadik 10 évben (120 hónap) 145.833,- Ft/hónap

A törlesztés idejére az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a vételár és járuléki erejéig jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

A törlesztés idejére nézve az alapítvány által bérelt helyiség esetében az Önkormányzat funkcióváltási tilalmat rendel el, amit az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell.

A korábbi határozat eredeti szövege szerint: „Amennyiben a vevő alapítvány a törlesztés ideje alatt megszűnik, úgy az Önkormányzatot a helyiségre visszavásárlási jog illeti meg.”

A Ptk. 374. § (2) bekezdése alapján a visszavásárlási jogot legfeljebb 5 évre lehet kikötni. Ezért javasoljuk, hogy a szerződésbe felek a visszavásárlási jog megszűnését követően, elővásárlási jogot kössenek ki eladó részére.

A visszavásárlási, illetve az elővásárlási jog törlesztéséről szóló nyilatkozat a jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó nyilatkozattal együtt kiadható, függetlenül attól, hogy a vételár kiegyenlítésére a futamidő végén, vagy a futamidő lejártá előtt kerül sor.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Baross u. 19. szám alatti, 36757/0/A/1 hrsz-ú nem lakás célú helyiség elidegenítéséhez, 35.000.000,- Ft vételáron, a bérlő Alapítvány a Polgári Józsefvárosért részére.
- 2.) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 15/2005. (IV. 20.) számú rendelet 17/A §-a alapján a Képviselő-testület engedélyezi a vételár, 30 éves (360 hónapos) időtartam alatt részletekben történő megfizetését, kamatmentesen. A futamidő
 - első 10 évében kiegyenlítésre kerül a vételár 1/6-a, azaz 5.833.333,- Ft, a törlesztő részlet mértéke 48.611,- Ft/hónap
 - második 10 évében kiegyenlítésre kerül a vételár 2/6-a, azaz 11.666.667,- Ft, a törlesztő részlet mértéke 97.222,- Ft/hónap
 - harmadik 10 évében kiegyenlítésre kerül a vételár 3/6-a, azaz 17.500.000,- Ft, a törlesztő részlet mértéke 145.833,- Ft/hónap.
- 3.) a törlesztés időtartamára az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a vételár és járulékaik erejéig jelzálogjog, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.
- 4.) a törlesztés időtartamára az alapítvány által bérelt helyiség esetében az Önkormányzat funkcióváltási tilalmat köt ki.
- 5.) az Önkormányzat a helyiségre 5 évi időtartamra visszavásárlási jogot, annak megszűntét követően pedig elővásárlási jogot köt ki, a vevő alapítvány a törlesztés időtartama alatt történő megszűnése esetére. A visszavásárlási, illetve elővásárlási jog törlésére, a teljes vételár kiegyenlítését követően kiadott – a jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó – nyilatkozatban kerül sor. A Képviselő-testület felkéri a feladattal Megbízott szervezeti egységet, a nyilatkozat teljes vételár kiegyenlítését követő kiadására.


Felelős: polgármester, Kisfalu Kft

Határidő: azonnal

Budapest, 2010. július 6.




Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Láttam:



Dr. Xantus Judit
jegyző

2010 JÚL 09