

Napirend száma:

Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság

2017. november 14-ei ülésére

Önkormányzat tulajdonában álló helyiség (üzlethelyiség) értékesítése

(Budapest XIV. kerület, Szobránc u. 18-22. B.1. (Hrsz.: 32521/0/B/1))

Tisztelt Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság!

I. Előzmény

A Traffik-Luk Kft. 2017. március 8. napján kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló XIV. kerület, Szobránc u. 18-22. B.1. szám (Hrsz.: 32521/0/B/1) alatti 368 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, **általa** – határozott időtartamra 2019. december 31. napjáig - **bérelt** helyiség megvásárlására vonatkozóan. **(1. sz. melléklet)**



Bérlő a helyiség élelmiszerkereskedelmi céllal, élelmiszerüzlet üzemeltetésére használja.



Traffik-Luk Kft. kérelmében előadta, hogy a bérlemény avultsága okán mostanra teljes felújítást igénylő műszaki állapotba került, mely munkálatok becsült költsége 25-30 millió Ft, mely összeget banki finanszírozás útján tudja biztosítani.

~~A bérlemény karbantartására jelentős összegeket költöttünk, de az ingatlan mostanra teljes felújítást igénylő műszaki állapotba került. Szeretnénk az élelmiszerkereskedelmet magasabb műszaki színvonalú, a mai elvárásoknak megfelelő üzletben folytatni, ezért tervezzük elvégezni a helyiség teljes felújítását: az elektromos hálózat bővítését és cseréjét, a világítás korszerűsítését, a külső hőszigetelést és a nyílászárók cseréjét, a fűtés korszerűsítését, a klíma bővítését és cseréjét, valamint a padlóburkolatok cseréjét, ennek becsült költsége összesen bruttó 25 – 30 millió Ft. Az építési munkák finanszírozásához bankhitelt is fel kell vennünk, amit csak akkor folyósítanak, ha biztosítékkul az ingatlan tulajdonjogával rendelkezünk.~~

(2. sz. melléklet)

Bérlő jogviszonya 2011. november 1. napjától bérleti jog átadás jogcímen áll fenn. 2014. szeptember 30. napjától egyszeri hosszabbítással 2019. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra szól. (3-4. sz. melléklet)

Bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj bruttó 630.525,- Ft. Évi 7.566.300,- Ft. (5. sz. melléklet)

Ingatlan bemutatása:



Tárgyi ingatlan egy többszintes tömbház földszintjén helyezkedik el.

Utcai és hátsó udvari bejárattal is rendelkezik.



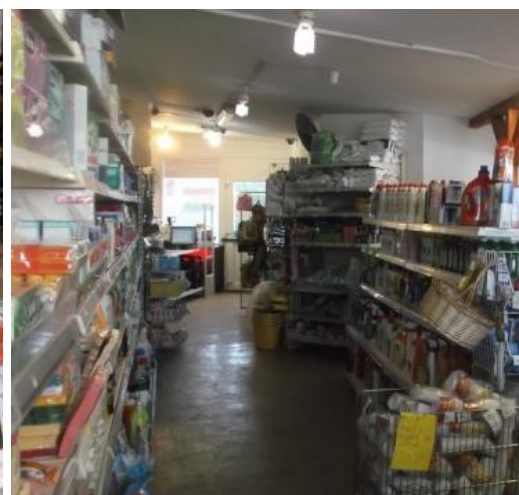
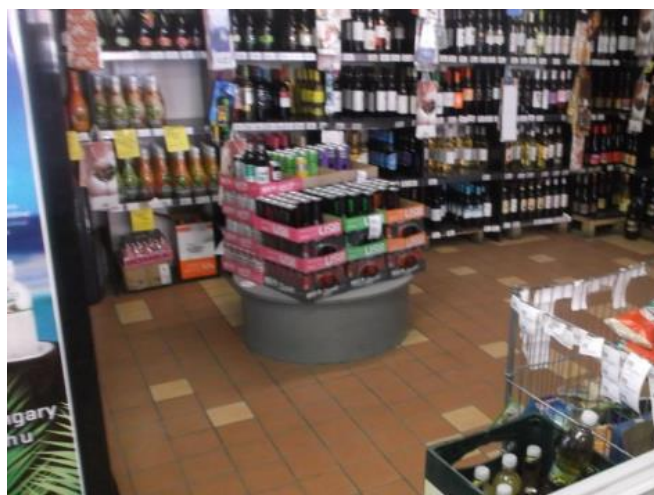
Fém és műanyag szerkezetű, összességében közepes állapotú nyílászárói részben hőszigetelt üveges kirakatok és ajtók.

Üzletközponti gázbojler (kiegészítő villanybojlerrel) biztosítja a meleg vizet.

Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik használható fűtési rendszerrel, a fűtést a felszerelt klíma berendezésekkel és szükség esetén elektromos radiátorral lehet megoldani. Gépészet állapota közepes. A felszerelt kamerarendszer, riasztórendszer és a klíma berendezések a bérlő tulajdonában vannak.



A belső terekben a padlóburkolatok avultak.



A vizes helyiségek pár éve felújítást kaptak, cserélték a burkolatokat átlagos állapotú és igény szintű csempére és járólapra.



A pincébe szűk, meredek lépcső vezet, így üzleti hasznosíthatósága korlátozott, raktározásra nem, csupán lomtárként funkcionálhat.



A helyiségek mérete megfelelő, természetes fénnel kellően ellátottak.

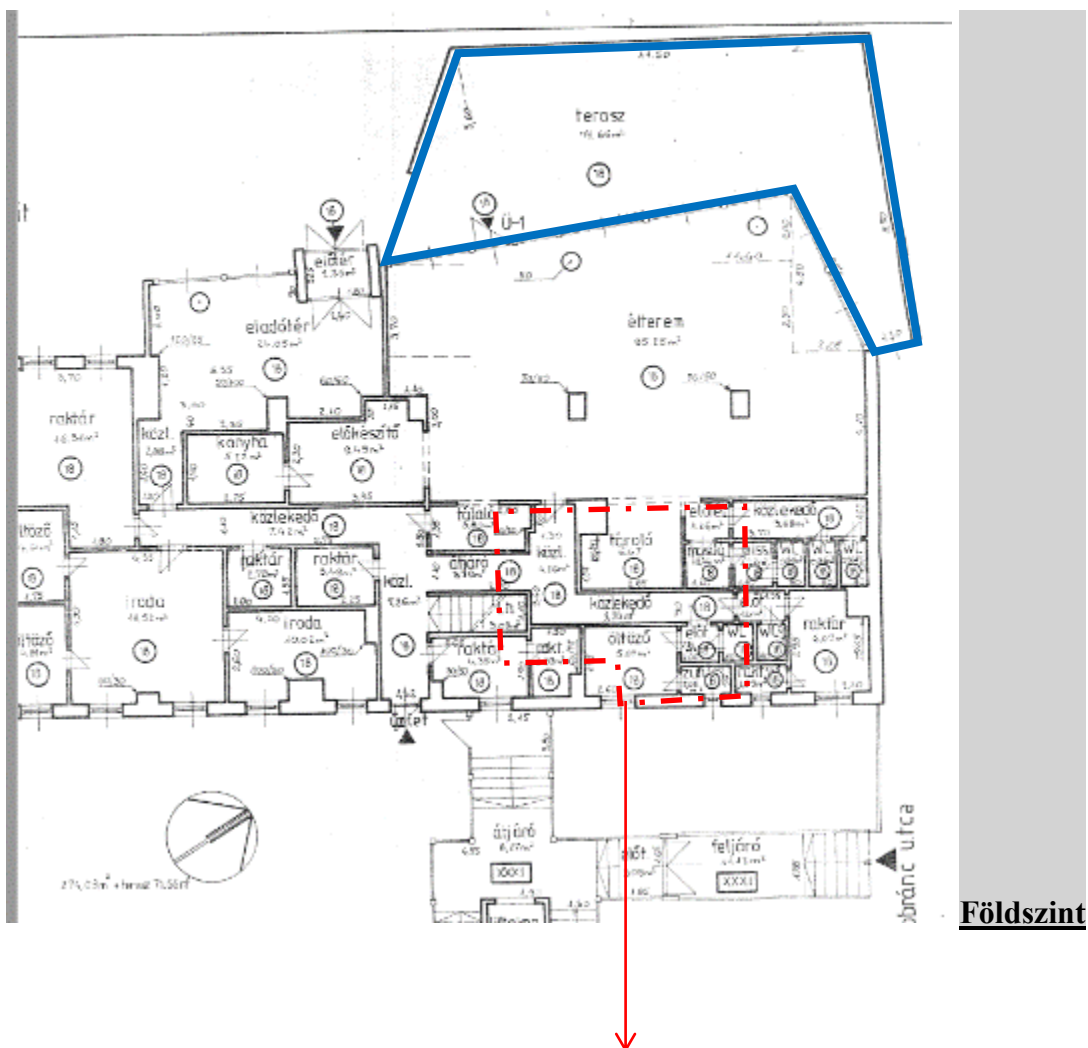


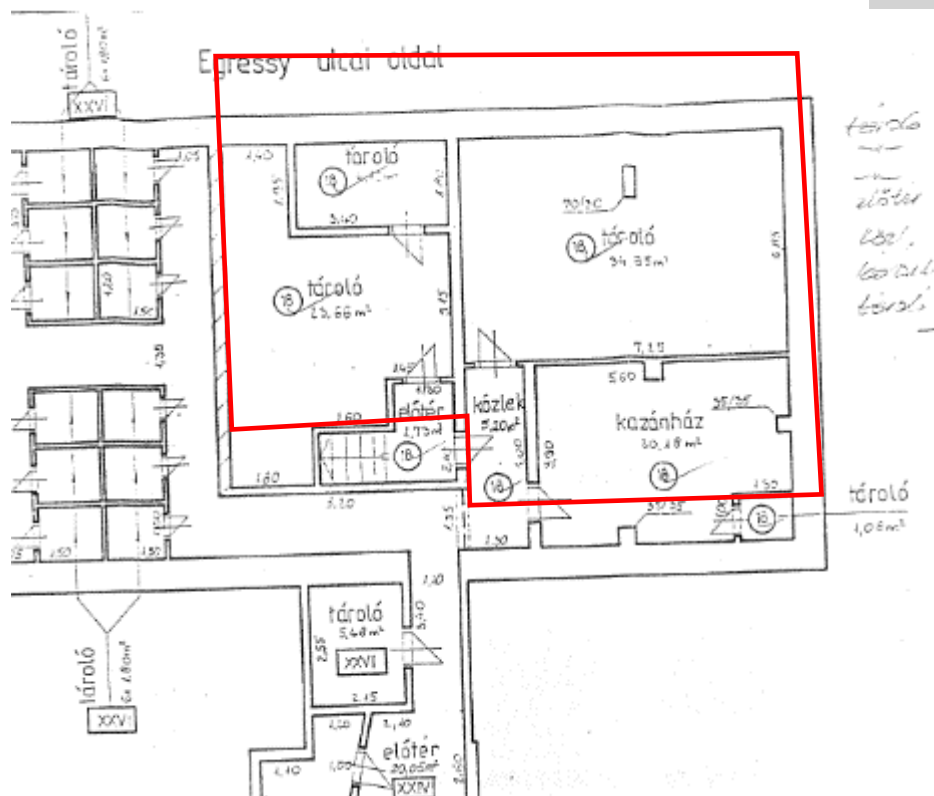
A belső tér közepes esztétikai állapotú, közepes/felújítandó műszaki állapotú.



A belső terek kialakítása, kiskereskedelmi, szolgáltató jellegű célokra megfelelő: üzlettér, WC, közlekedő, raktár.

A tulajdoni lapon felvett 368 m² alapterület két részre oszlik: egy 274,2 m²-es földszinti üzlethelyiségre és egy 93,9 m²-es pincszinti tároló és kazánház részre. (6-7. sz. melléklet)



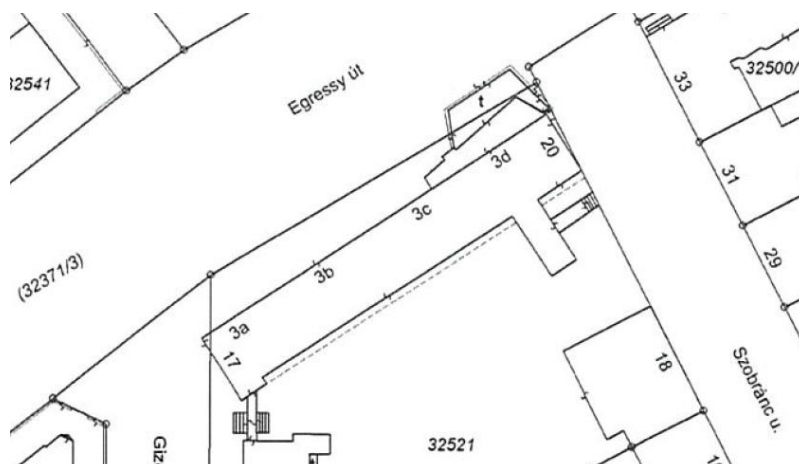


Pince

A Társasházi Alapító Okirat szerint tartozik hozzá egy – fentebb látható alaprajzon késsel keretezett - 71,66 m²-es terasz, melyet könnyűszerkezetes tetőzettel láttak el és oldalfalait zárták be.



A terasz utólag került beépítésre, és a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási térképi tartalom ábrázolása szerint is jól látható módon az Egressy út (32371/3. hrsz) közterületre rányúlik. Közterülethasználati engedéllyel jelenleg nem rendelkezik. (8. sz. melléklet: Térképmásolat)



A közterületre átnyúló terasz tekintetében a a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal Főépítési Csoportja 1/13371/2017. szám alatt kiadott főépítési vélemény szerint a jelenlegi állapot szabálytalan, mivel a „közterületre ráépítés történt”, továbbá „az épület bővítésére nincs építési engedély” (9. sz. melléklet: Főépítési vélemény).

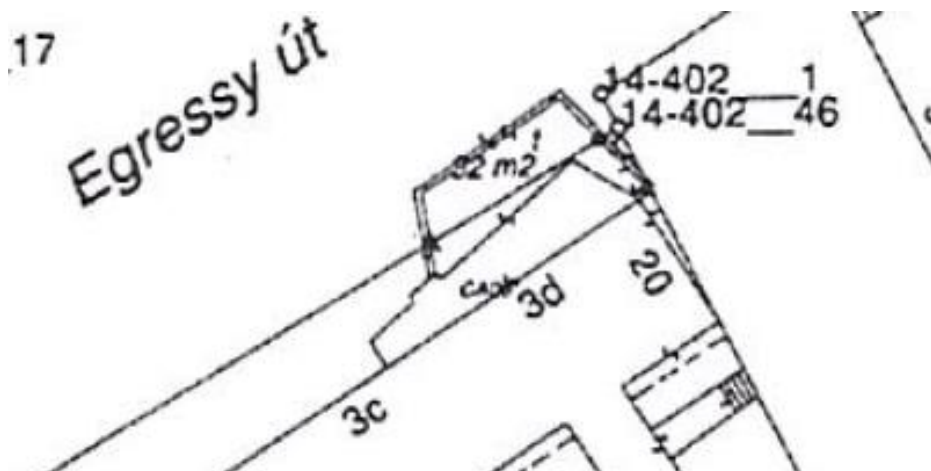
A szabálytalan állapot megszüntetésére a főépítési vélemény három alternatív megoldást vázolt fel. A felsorolt megoldási javaslatok közül a vagyongazdálkodási szempontokat is figyelembe véve a közterületre átnyúló rész bontása biztosítja a közterülethasználat jogszerű állapotának helyreállítását.

3. Az üzlet 32521 hrsz. alatti ingatlanon lévő része eladásra kerül, míg az (32371/3) hrsz. alatti közterületen álló épületrész visszabontásra kerül:

- a szabálytalan állapot megszűnik,
- tiszta telekviszonyok alakulnak ki.

A szabálytalanul, építési engedély nélkül végzett bővítés megszüntetésével a szabályos állapot helyreállítható.

A bérlő, a közterületre átnyúló terület mértékének pontos meghatározására földmérő által elkészített kitűzési vázrajzot csatolt, egyben nyilatkozott arról is, hogy az ingatlan adásvétele esetén kötelezettséget vállal arra, hogy a vázrajz alapján kimutatott 32 m² területű, szabálytalanul elhelyezkedő épületrészt az adásvételi szerződés mindkét fél által történt aláírását követő 120 napon belül saját költségén lebontja. (10.sz. melléklet: Bérlő nyilatkozat vázrajz)



A Zuglói Zrt., az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2016. (III.04.) sz. rendelet 17. §. (1) bekezdésének megfelelően (továbbiakban: Ör.), a vagyontárgy forgalmi (piaci) értékének meghatározásához elkészítette az ingatlan 2 db forgalmi értékbecslését, valamint a Bérleti díj realitász vizsgálatát.

A szakvélemények a beépített terasz közterületre átnyúló 32 m² területű részét bontandó épüleategységként határozták meg, így azt - az értékbecslési dokumentációkban jól látható módon - az értékelés során nem vették figyelembe. Az elkészült szakvélemények az alábbi értékeket tartalmazzák:

- ANZSÓ 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által készített értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke: **35.300.000,- Ft + ÁFA, bruttó 44.831.000,- Ft (11. sz. melléklet)**
- City-Form 2000 Kft. által készített értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke: **35.800.000,- Ft + ÁFA, bruttó 45.466.000 Ft (12. sz. melléklet)**
- Az ingatlanforgalmi értékbecslő a vizsgálat eredményeképpen a bérleti díjat **500.000,- Ft+ÁFA/hó, azaz 6.000.000,- Ft+Áfa/év** összegben állapította meg. **(12. sz. melléklet)**

Tárgyi albetétre vonatkozó előterjesztés a Tisztelt Bizottság 2017. szeptember 19.-ei ülésére előkészítésre került. A társszervezeti véleményezés során tárgyalásra alkalmas jelzéssel Dr. Tarjányi Tamás aljegyző Úr megjegyzésével napirendre került.

Jegyzői jóváhagyás a » 2017-11/80919-2/48/1 « - előterjesztéshez		
Önkormányzat tulajdonában álló helyiség (üzlethelyiség) értékesítése (Budapest XIV. kerület, Szobránc u. 18-22. B.1. (Hrsz.: 32521/0/8/1))		
Tárgyalásra alkalmas	Interneten terjeszthető	Igen
A határozat alapján nem látok elegendő és érvényesíthető jogi garanciát arra, hogy a szabálytalan épületrész bontását az eladó önkormányzat a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően ki tudja kényszeríteni. Hosszas és költséges pereskedés útján lesz csak lehetséges, ha a vevő már mint tulajdonos meggondolja magát. Indokoltnak tartanám egy olyan biztosíték beépítését, amely a bontást garantálja. Pl. a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat a vételár megfizetését követően és az adásvételi szerződés széjegyre történő bejegyzése után kerüljön ügyvédi letétbe, és az csak akkor kerülhessen benyújtásra a földhivatalhoz, ha a bontás már megtörtént. Addig az önkormányzat mint tulajdonos a szerződésben járuljon hozzá a bontáshoz. Más biztosíték is elfogadható, amely kellő garanciát nyújt.		
dr. Tarjányi Tamás	Jóváhagyás időpontja	2017. 09. 14. 13:33:03

A Tisztelt Bizottság 310/2017. (IX. 19.) TKB számú (15. sz. melléklet) határozata szerint úgy döntött, hogy előterjesztést leveszi napirendről, megtárgyalását elnapolja a novemberi ülésre.

A Budapest-Zugló Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről szóló 37/2004. (VI. 23.) rendelet 4 § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az előterjesztéshez **13. sz. mellékletként** csatolt Eladási

ajánlat tervezetének *1. számú melléklete* (V. pont 9-12. bekezdés) tartalmazta a szerződéskötés feltételei között a fentiekben hiányolt függő feltételt is az alábbiak szerint:

„Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlanhoz utólagosan létesített terasz került beépítésre, és a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási térképi tartalom ábrázolása szerint is jól látható módon az Egressy út (32371/3. hrsz) közterületre rányúlik. Közterülethasználati engedéllyel jelenleg nem rendelkezik.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a közterülethasználat jogszerű állapotának helyreállítása érdekében az ingatlan közterületre átnyúló részének földmérő által elkészített kitézési vázrajzon kimutatott 32 m² területű, szabálytalanul elhelyezkedő épületrészt az adásvételi szerződés mindkét fél által történt aláírását követő 120 napon belül saját költségén lebontja, továbbá a helyiség homlokzatát helyreállítja, az ezzel összefüggő - bontás és homlokzat helyreállításával kapcsolatos hatósági engedélyekkel és eljárásokkal felmerülő – költségek és kötelezettségek vállalásával.

Vevő tudomásul veszi, hogy a fenti kötelezettség teljesítéséig függőben tartással jöhet létre. A tulajdonjog bejegyzési engedély kiadására a fenti feltétel teljesítése után kerülhet sor. A szerződésben vállalt kötelezettség ténybeli vagy határidőben történő elmulasztása esetén az adásvételi szerződés hatályát veszti.

A bejegyzési engedély ügyvédi letétből való kiadására a teljesítés igazolása mellett legkésőbb az adásvételi szerződés mindkét fél által történt aláírását követő 120. napon kerülhet sor.”

A fentiekben részletezett szerződési feltétel kellő biztosítékot teremthet az ingatlan értékesítése esetén az engedély nélkül létesült építmény teljes terjedelmének bontására és a homlokzat eredeti állapotának helyreállítására önmagában is, túl azon, hogy **a homlokzat helyreállításhoz településképi eljárás lefolytatására is szükség van**, melynek során viszont az érvényben lévő szabályozási terveknek és építéshatósági előírásoknak meg kell felelni.

II. Vélemény

A 32521/0/B/1 helyrajzi számú albetét után fizetendő havi közös költség összege **49.925,- Ft.** Évi: 599.100,- Ft. Az ingatlanban összesen **négy darab** önkormányzati tulajdonú albetét (3 lakás, 1 helyiség) található. Az összes önkormányzati **tulajdoni hányad 9,431 %**. Az ingatlan értékesítésével 2,771 %-ra csökkenne.

A bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj bruttó 630.525,- Ft, mely évi 7.566.300,- Ft bevételt jelent az Önkormányzatnak, ugyanakkor a teljes felújítás és korszerűsítésre fordítandó, kérelmező által becsült, várható költségek a megállapított nettó forgalmi érték 70-80 %-át is elérhetik.

A felújítási költségek a bérbeadással történő tovább hasznosítás során vélhetően a bérleti díj 50 %-ában elszámolásra kerülnek, így a felújítási költségek beszámítása a jelenlegi bérleti jogviszony (2019.december 31.) időtartamát jelentős mértékben meghaladó módon több, mint 6 éven át biztosan alacsonyabb bérleti díjbevételt eredményez, jelentene az Önkormányzat számára.

	Ft/hó	Ft/év
Bérleti díj	630 525 Ft	7 566 300 Ft
- Közös kts.	49 925 Ft	599 100 Ft
Összesen:	580 600 Ft	6 967 200 Ft

Felújítási költség becsült nettó összege:	25 000 000 Ft	
Elszámolási időtartam:	79	hónap
	7	év

Elszámolási időszak bevétele:		
Bérleti díj	315 263 Ft	3 783 150 Ft
Közös kts.	49 925 Ft	599 100 Ft
Összesen	265 338 Ft	3 184 050 Ft

A tárgyi helyiség teljes vételára minimálisan 35.800.000,- Ft + ÁFA, azaz **bruttó 45.466.000,- Ft.**

Mindent összevetve a helyiség értékesítése egyszeri, jelentős összegű bevételt jelentene az Önkormányzat számára, mely bevétel nagyobb nyereséget képezhet, mint a hosszú távú bérbeadás, különös tekintettel a felújítási, karbantartási és a szabálytalan épületrész esetleges bontási költségei alóli mentesülésre.

Amennyiben a T. Bizottság a fentiek tudatában az értékesítés mellett dönt, úgy a Zuglói Zrt. a döntés meghozatalával egyidejűleg javasolja a Polgármester Úr felhatalmazását az Eladási ajánlat, majd a jogszabályban előírt elővásárlási joggyakorlásra vonatkozó nyilatkozatok beszerzését követően az adásvételi szerződés aláírására. (13. sz. melléklet)

Jogi szabályozási környezet:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről szóló 37/2004. (VI.23.) rendelet (Továbbiakban: R.) 2. § (4) bekezdése szerint:

„Üres telkek, üres lakások, üres helyiségek és a bérlők által lakott házas ingatlanok értékesítésének, valamint helyiség jelen rendelet 8.§ (5) bekezdés szerinti értékesítésének előkészítésére, a tulajdonosi döntés meghozatalára és a döntés végrehajtásának lebonyolítására a mindenkor hatályos vagyronról szóló helyi rendelet szabályai vonatkoznak.”

Továbbá a 8. § (2) bekezdése szerint a bérlő törvényben biztosított elővásárlási joga úgy biztosítható, hogy az eladásra számításba vehető helyiséget a bérlőnek felajánlja megvásárlásra.

Az Ör. 36. § (1.a) bekezdése a bruttó 10 millió forintot meghaladó forgalmi értékű ingatlan értékesítésére nyilvános versenytárgyalást ír elő.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban Ltv.) alább idézett rendelkezései szerint az önkormányzati vagyronba tartozó, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlő részére történő értékesítése esetén – az értékhatártól függetlenül – a tulajdonjog megszerzése versenyeztetés nélkül kötött adásvétel útján történik, ahol a vételár mértéke a szekértő által megállapított helyi forgalmi érték:

58. § (1): *„Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.”*

59. § : *„Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg”*

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.*

Fentiek alapján tehát az önkormányzat tulajdonát képező helyiségre - mind a határozott, mind pedig a határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetén - a bérlőt, bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg, ugyanakkor a 60. § szerinti rendelkezés kizárja a versenytárgyalás tartását, mert a bérlő, mint elővásárlási jog jogosultja részére nincs lehetőség a versenytárgyaláson esetlegesen kialakuló, helyi forgalmi értéknél magasabb vételáron történő értékesítésre.

Az önkormányzati tulajdonát képező nem lakáscélú helyiségek bérlők részére történő elidegenítése esetére a Kúria Kfv.37.153/2007/6. sz. ítélete, valamint az Alkotmánybíróság 72/2011. (X.12.) AB határozata is a Lakás tv. 60. §-ban foglalt szabályozások alapján megállapítja, hogy „az önkormányzati és az állami ingatlanok elidegenítése esetén alkalmazandó versenyeztetési előírások nem érvényesülnek, ha az ingatlant az elővásárlásra jogosult bérlő veszi meg”.

Az Ör. 40. § (4/a) bekezdésében foglaltak szerint forgalomképes ingatlan elidegenítéséről, 50 millió Ft egyedi értékhatárig **a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt.**

A Társasház Alapító Okirat **nem biztosít elővásárlási jogot** a társasház tulajdonosai részére. **(15. sz. melléklet)**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. számú törvény 14. § (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az **államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg.**

Az értékesítési eljárás során a jogszabályban biztosított elővásárlási jogosult felhívását az Eladási ajánlat vonatkozó részében meghatározott módon, az adásvételi szerződés tervezetének jogosult részére történő megküldésével teljesítjük azzal a felhívással, hogy amennyiben a kézhezvételtől számított, törvényben meghatározott 35 napos határidő leteltével nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy a jogosult elővásárlási jogával nem kíván élni. Az adásvételi szerződések Önkormányzat által történő aláírására már az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok beszerzését követően kerülhet sor.

Jogi és Törvényességi Osztály véleménye: az előterjesztésben közölt adatok, egyéb információk alapján az előterjesztéshez jogi észrevételt nem tesz.

Főépítész véleménye:

2017. októberében észrevételt nem tett, a szeptemberi társszervezeti vélemény a következő:

„Helyi (kerületi) egyedi védett épület és telek. A korábbi terasz jelenleg beépített, mely a változtatási tilalom alatt történt.

Az épület terasza kerületi tulajdonú közterületen (kerületi közút) van, így a szabálytalanul beépített „bérlemény” a mai napig is ezen található.

A szabálytalanság megszüntetése és a helyiség utcai portáljának helyreállítása szükséges.”

III. Döntési javaslat

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottsága

...../2017. (XI.14.) számú határozata

Határozati javaslat

„A” változat

Az önkormányzat tulajdonát képező helyiség (üzlethelyiség) értékesítése (Budapest XIV. kerület, Szobránc u. 18-22. B.1. (Hrsz.: 32521/0/B/1))

A Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy a **Budapest, XIV. kerület, Szobránc u. 18-22. B.1. szám alatti, 32521/0/B/1 helyrajzi számú, 368 m² alapterületű üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant **35.800.000,- Ft + ÁFA azaz Bruttó 45.466.000,- Ft** vételárért a bérlő részére értékesíteni kívánja azzal a kikötéssel, hogy a szabálytalanul, építési engedély nélkül létesült építményrészt az adásvételi szerződés aláírásától számított 120 napon belül vevő saját költségén lebontja és a helyiség utcai portálját helyreállítja.

A Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság egyidejűleg **felhatalmazza** a polgármestert az Eladási ajánlat és a jogszabályban előírt elővásárlási joggyakorlásra vonatkozó nyilatkozat beszerzését követően az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: A döntés közlésére a döntést követő 15 nap, Eladási ajánlat kiadására a döntést követő 60 napon belül.

Felelős: Baracska Gábor vezérigazgató (Zuglói Zrt. Ingatlanvagyonkezelési Osztály)

Határozati javaslat

„B” változat

Az önkormányzat tulajdonát képező helyiség (üzlethelyiség) értékesítése (Budapest XIV. kerület, Szobránc u. 18-22. B.1. (Hrsz.: 32521/0/B/1))

A Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá a Budapest, XIV. kerület, Szobránc u. 18-22. B.1. szám alatti, 32521/0/B/1 helyrajzi számú, 368 m² alapterületű üzlethelyiség** megnevezésű ingatlan bérlő részére történő értékesítéséhez.

Határidő: A döntés közlésére a döntést követő 15 nap

Felelős: Baracska Gábor vezérigazgató (Zuglói Zrt. Ingatlanvagyonkezelési Osztály)

2017. október 30.

Hajdu Flórián
alpolgármester

A határozathozatal **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény** 47. § (1)-(2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbséget** igényel.

A törvény 46. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület **ülése nyilvános**. Ugyanezen paragrafus (2) bekezdése c) pontja alapján a képviselő-testület **zárt ülést rendelhet el** a vagyonával való rendelkezés esetén, illetve ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti érdekét sértené.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Tulajdoni lap
2. sz. melléklet: Traffik-Luk Kft. kérelem
3. sz. melléklet: Bérleti szerződés
4. sz. melléklet: Bérleti szerződés módosítás
5. sz. melléklet: Zafir analitika
6. sz. melléklet: Földszinti alaprajz
7. sz. melléklet: Pince szinti alaprajz
8. sz. melléklet: Térképmásolat
9. sz. melléklet: Főépítési vélemény
10. sz. melléklet: Trafik-Luk Kft. nyilatkozata, felmérési vázlat, költségbecslés
11. sz. melléklet: Forgalmi értékbecslés
12. sz. melléklet: Forgalmi értékbecslés és Bérleti díj realitásvizsgálat
13. sz. melléklet: Eladási ajánlat
14. sz. melléklet: Cégekivonat
15. sz. melléklet: TAO
16. sz. melléklet: 310/2017. (IX. 19.) TKB

Készítette: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Ingatlan gazdálkodási osztályvezető
Szölősi Zsolt osztályvezető