

Előterjesztés száma:

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság

2018. év december hónap 11. napján tartandó ülésére

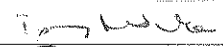

TUL-105

Előterjesztés tárgya: Döntés a 152165 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 367. szám alatt található 93 m2 nagyságú üzlethelyiség értékesítéséről


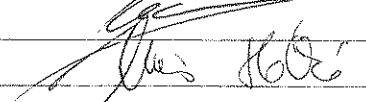

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	

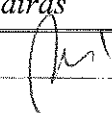
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	VLI referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*

*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyonszerződés 30. § (2) bekezdés b) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

1181 Budapest, Üllői út 367. szám alatt található, 152165 hrsz.-ú, 979 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, üzlet megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képezi.

Az ingatlanon 2 épület áll, az egyik egy kétszintes épület, melyben egy 93 m² és egy 16 m² nagyságú üzlethelyiség, illetve a nagyobb üzlethelyiség felett egy azonos méretű lakóhelyiség, míg a másik épületben egy 63 és egy 40 m² nagyságú lakás lett kialakítva.

Az üzlethelyiségeket az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt18. Kft. hasznosítja. A 93 m² nagyságú üzlethelyiséget 1992 novembere óta Rékasi Imréné bérlő, az általa jelenleg fizetett nettó bérleti díj havi 146.005,- Ft, bérleti díj hátraléka nincs.

Bérlő 2018. szeptember 27-én vételi szándékát jelezte az általa bérelt üzlethelyiség megvásárlására vonatkozóan.

A döntés előkészítése érdekében a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda szakmai állásfoglalást kért Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-től.

A szakmai állásfoglalás szerint az üzlethelyiség várható nettó eladási ára ≈ 18.000.000,- Ft.

„A bérleti díj jó megtérülést hoz, a várható nettó eladási ár és a jelenlegi nettó bérleti díj mellett az ingatlan megtérülési ideje 10,27 év, az ingatlan bérbeadása jövedelmező.”

A Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja szerint:

Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről, amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága dönt.

A Vagyonrendelet 40. § (2) és (3) bekezdései szerint:

„(2) A tulajdonosi jogkör gyakorlója által értékesítésre kijelölt helyiségek esetében a helyiség bérlőjét elővásárlási jog illeti meg. A helyiségbérlő elővásárlási jogát csak akkor érvényesítheti, ha jogszabályban jogosultak elővásárlási jogukkal nem élnek.

(3) Az elővásárlási joggal rendelkezők részére történő elidegenítés esetén a vételár az értékbecslésben megjelölt beköltözhető forgalmi érték és a bérlő által, az értékbecslő véleményében elismert, a

rendeltetésszerű használathoz szükséges és a bérlőnek a bérbeadóval történt előzetes megállapodása alapján végzett értéknövelő beruházás értékével csökkentett összeg. A vevő a szerződés megkötésekor legalább a vételár 10%-át köteles megfizetni. Ebben az esetben a vételár 10%-a foglalónak minősül, és az adásvételi szerződést tulajdonjog-fenntartással kell kötni. A vételárhátralék fennmaradó teljes összegét a szerződés aláírását követő 60 napon belül kell kiegyenlíteni.”

Tekintettel azonban arra, hogy az ingatlanon üzlethelyiségen kívül lakás is található a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 51. § (1) bekezdése alapján „*az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egy lakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani*”, majd ezt követően van lehetősége az Önkormányzatnak a Vagyonrendelet alapján az üzlethelyiséget értékesíteni.

A társasház alapítás költsége hozzávetőleg 250.000,- Ft.

Figyelembe véve, hogy az ingatlan 100 %-ban önkormányzat tulajdonú, az Üllői út mentén elhelyezkedő, jól jövedelmező üzlethelyiség, illetve az esetleges értékesítést esetén szükséges lenne az ingatlan társasházzá alakítása is, az ingatlan értékesítése nem ajánlott.

Amennyiben azonban a Tisztelt Bizottság elviekben mégis az értékesítés mellett döntene, akkor egy hivatalos értékbecslés megrendelését követően a kérelem a soron következő ülésre ismételt betérjesztésre kerül.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek figyelembe vételével az alábbi határozati javaslatok egyikét elfogadni szíveskedjen:

1/a. Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a **152165 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 367. szám alatt található **93 m² nagyságú üzlethelyiséget nem kívánja értékesíteni.**

A Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére. Határidő: 2019. január 31.

Felelős: polgármester

1/b. Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörében **elviekben úgy dönt, hogy a 152165 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Üllői út 367. szám alatt található **93 m² nagyságú üzlethelyiség az elővásárlásra jogosult Rékasi Imréné részére kerüljön értékesítésre.**

A Tulajdonosi Bizottság felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a végleges döntés meghozatala érdekében az értékbecslés megrendelése és annak alapján új előterjesztés elkészítése iránt.

Határidő: 2019. február 28.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. december 5.



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet:

- vételi ajánlat
- döntés előkészítés

1992. 1. 5.

Tagany M.

152/165

ülék 367

152/165

99 m²

Kéréslem. ny. írás

2018. SZEPTEMBER 28.

21

18. ker. Önkormányzat
Taganygárdóalkodási Iroda

Budapest

Üllői u. 400.

1184

Budapest Főváros X. ker. József Püspökterületi Pártvezetői Képviseletének Püspökterületi Pártvezetői Hivatala		
IKT.DÁT.: 2018 OKT 03.		
IKT.SZÁM:	14/1039-1/2018.	MEJ.DB:
ELŐADÓ:	1. SZÁM:	IRAT. H.
P. M.		

Tisztelt Taganygárdóalkodási Iroda!

alulírott Pékasi Iruéné, az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy támogassák a vételi nándelemet, melyet ebben a levélben kérek.

A bérelt üzletbelyiség az Üllői u. 267. alatt van, ABC-rent működtettem 1992 novemberétől, és örökös bérelti jogom van. A családom már tulajdonképpen 1989. január 21-től bérlő, de akkor még csak három évre kötött a szerződésünk. Az üzlet feletti tetőteret az önök, illetve az akkori vezetőség engedélyével, még az 1990-es években, saját költségemen beépíttettem, hogy ne albéreltben lakjak.

Tartószámom soha nem volt, lesszáma 30 év fizetése a bérelti díjat, ez idő alatt többször kívül-belül a saját költségemen felújítottam az egész épületet.

Tisztelettel remélem a támogatásukat.

Budapest, 2018. szept. 27.

Pékasi Iruéné
Budapest

Döntés előkészítés a Budapest XVIII. ker., Üllői út 367.
fszt. 3. szám (hrsz: 152165) alatti ingatlan
hasznosítására



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Készítette: Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2018. november 15.

Döntéselőkészítés az Üllői út 367. fszt. 3. sz. alatti üzlethelyiség hasznosítására


Ingtalan címe	Üllői út 367. fszt. 3.	
Helyrajzi szám	152165	
Bérlő neve	Rékasi Imréné	
Alapterülete (nm)	Az üzlet alapterülete: 93 nm, a telek területe: 979 nm.	
M ű s z a k k á l l a p o t	Alapozás	Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők. Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment, az épület falazata felnedvesedett.
	Falazat	Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal. A helyiség fal- és padlóburkolatai elhasználódtak.
	Födémszerkezet	Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve borított gerendás fafödémre lehet következtetni. Az épület tetőterének beépítésekor lehetséges, hogy a födémeket megerősítették.
	Tetőszerkezet	Az épület tetőszerkezete fa anyagú nyeregtető, égetett agyagcserép fedéssel.
	Nyílászárók	Fa szerkezetű ablakok elhasználódott állapotú.
	Fűtés	Az üzlethelyiség fűtését gázkonvektor biztosítja.
	Melegvíz	A meleg víz ellátást elektromos bojler biztosítja.
	Egyéb berendezés, közművek	Közművek: vízellátás, csatornázás, gázellátás, elektromos energia ellátás. Az üzlethelyiség mind esztétikai, mind gépészeti felújítást igényel.
Nagyobb beruházást igénylő felújítás	Az épület alapszigetelése, gépészeti és esztétikai felújítása.	
Javaslat a hasznosításra (hosszú távú bérbeadás/értékesítés)	Jelen állapotban a magasan tartott bérleti díj jó megtérülést hoz, a várható nettó eladási ár és a jelenlegi nettó bérleti díj mellett az ingatlan megtérülési ideje 10,27 év, az ingatlan bérbeadása jövedelmező. Az ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdon.	

Nettó bérleti díj	146 005 Ft
120 havi nettó bérleti díj	17 520 600 Ft
Várható nettó eladási ár	≈ 18.000.000 Ft

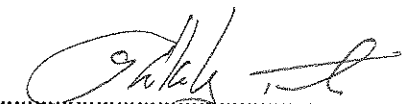
Megjegyzés: Az ingatlanon 3 db lakás és 2 db üzlethelyiség helyezkedik el 2 épületben. Az Üllői út mentén elhelyezkedő épületben kerültek kialakításra a bérleti szerződés szerint 93 nm-es és a 16 nm-es üzlethelyiségek, mely épületnek a tetőterét a 93 nm-es üzlet bérlője beépítette. A Margó Tivadar utca felőli épületben kialakítottak egy 63 és egy 40 nm-es lakást. Amennyiben az ingatlansrészek elidegenítése mellett dönt a 100%-ban tulajdonos Önkormányzat, az értékesítés előtt az ingatlant társasházzá kell alapítani.

Budapest, 2018.11.15.

Aláírás:


.....
Antalóczy Zoltán
divízióvezető
oklevélszám: 4583/92; 116/1986

Városgazda XI/III. kerület
Nonprofit Zrt.
Értékesítés
1131 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 210-3185
13.

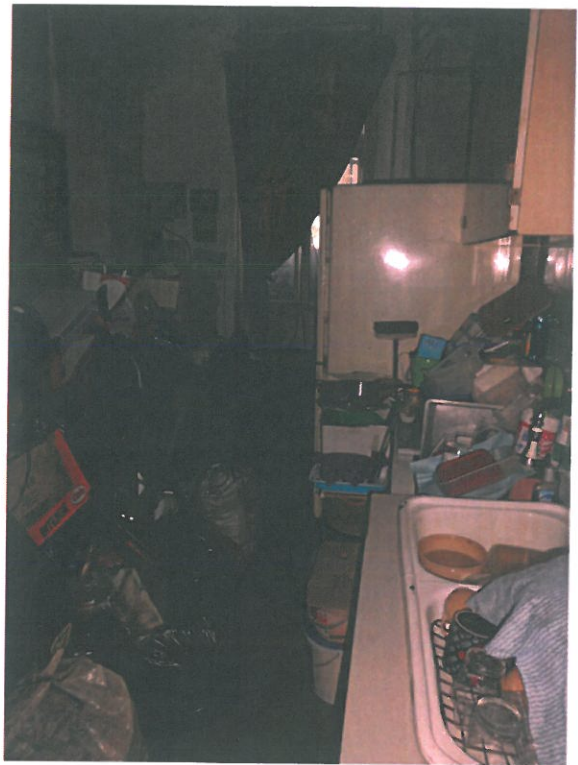

.....
Székely Tamás
értékbecslő
oklevélszám: 5246/92, 184/1988



Eladótér



Raktár



Raktárak



WC



Raktár



Udvar

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/473849/2018

2018. 10. 03

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 152165 helyrajzi szám

1186 BUDAPEST XVIII. KER. Margó Tivadar utca 2.
1181 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 367.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar, üzlet	0	979	0,00	

2. bejegyző határozat: 204537/1995 1995.11.10

Terheli a BUDAPEST XVIII. KER. Belterület 152164 HRSZ-t illető Gázátvezetési szolgálmi jog szennyvízcsatorna bekötése.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 66266/1/2002/02.02.15
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (1) bek.
utalás: II /1-2.
jogállás: tulajdonos
név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 174216/2/2010/10.09.09

Vezetékjog
22 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76586/2/2011/11.04.07

Vezetékjog
13 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE



Üllői út

Bethlen utca

Németh József utca

Jósika Miklós utca

Elek utca

Darányi Ignác utca

Dugonics utca

Margó Tíme

Bartók Lajos utca

152045

152046

152047

152048

152049

152050

152051

152052

152053

152054

152055

152056

152057

152058

152059

152060

152061

152062

152063

152064

152065

152066

152067

152068

152069

152070

152071

152072

152073

152074

152075

152076

152077

152078

152079

152080

152081

152082

152083

152084

152085

152086

152087

152088

152089

152090

152091

152092

152093

152094

152095

152096

152097

152098

152099

152100

152101

152102

152103

152104

152105

152106

152107

152108

152109

152110

152111

152112

152113

152114

152115

152116

152117

152118

152119

152120

152121

152122

152123

152124

152125

152126

152127

152128

152129

152130

152131

152132

152133

152134

152135

152136

152137

152138

152139

152140

152141

152142

152143

152144

152145

152146

152147

152148

152149

152150

152151

152152

152153

152154

152155

152156

152157

152158

152159

152160

152161

152162

152163

152164

152165

152166

152167

152168

152169

152170

152171

152172

152173

152174

152175

152176

152177

152178

152179

152180

152181

152182

152183

152184

152185

152186

152187

152188

152189

152190

152191

152192

152193

152194

152195

152196

152197

152198

152199

152200

152201

152202

152203

152204

152205

152206

152207

152208

152209

152210

152211

152212

152213

152214

152215

152216

152217

152218

152219

152220

152221

152222

152223

152224

152225

152226

152227

152228

152229

152230

152231

152232

152233

152234

152235

152236

152237

152238

152239

152240

152241

152242

152243

152244

152245

152246

152247

152248

152249

152250

152251

152252

152253

152254

152255

152256

152257

152258

152259

152260

152261

152262

152263

152264

152265

152266

152267

152268

152269

152270