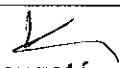
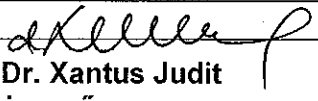


439/2010 APR 29. /f.

4/3

Előterjesztés
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete
2010. május 5-i ülésére

Előterjesztő: Kovács Ottó 
 ügyvezető igazgató

Ellenjegyzés: Dr. Xantus Judit 
 jegyző

Tárgy: A Budapest VIII., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/3 helyrajzi számú, félemelet-fsz.-pinceszinten elhelyezkedő, utcai bejáratú, határozatlan idejű bérleti joggal terhelt üzlethelyiség 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 | |



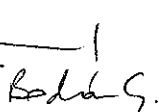
155/2010(05.05.)

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: KISFALU KFT.  
 JOGI IRODA:
 PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *beni kl*
 AZ ANYAG TERJEDELME: *2 oldal* 

ÉRKEZETT *9⁰⁰*
 2010 APR 29.

Meghívó szerinti
pont:

Elfogadott napirendi
pont:

Tárgy: A Budapest VIII., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/3 helyrajzi számú, félemelet-fsz.-pinceszinten elhelyezkedő, utcai bejáratú, határozatlan idejű bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A testületi ülés időpontja: 2010. május 5.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti

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

Az előterjesztés készítője: Kisfalu Kft.

Az előterjesztés leírója: Nováczki Eleonóra

Tisztelt Képviselő-testület!

A SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. bérlő a Budapest VIII., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/3 helyrajzi számú, 982 m² alapterületű utcai és udvari bejáratú – pince (319 m²), földszint (568 m²) és félemelet (95 m²) szinteken elhelyezkedő – üzlethelyiséget 1998. szeptember 16-án kötött, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés szerint a hasznosítás jellege: kereskedelmi tevékenység.

A bérlő által benyújtott vételi kérelemre Bárfai László ingatlanforgalmi szakértő elkészítette az ingatlanforgalmi értékbecslést, amely és a független szakértő álláspontja szerint a helyiség beköltözhető forgalmi értéke 285.250.000,- Ft összegben került megállapításra. Az átlag fajlagos forgalmi érték: 290.479,- Ft/m² (földszint 397.965,- Ft/m², pince 116.373,- Ft/m², félemelet 232.499,- Ft/m²), a vételár a forgalmi érték 100 %-a. Tekintettel arra, hogy a helyiség forgalmi értéke meghaladja az 100 MFt-ot, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Vagyonáról, valamint a versenyeztetésről és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII. 7.) számú önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése értelmében az elidegenítésről a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyiség nem HVT területen helyezkedik el.

A 67 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.059/10.000 tulajdoni hányad tartozik. A helyiséghez tartozó tulajdoni hányad 1.528/10.000.

Az 5 éven túl fennálló bérleti szerződés tekintetében a megtérülést 10 éves időtartam alatt kell vizsgálni.

A helyiség bérleti díjának megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre.

A bérleti díj mértéke évente a fogyasztói árindexnek megfelelő mértékben változik.

A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége: 111.546,- Ft
(113,62,- Ft/m²/hó)

Célfizetés az előterjesztés készítésének időpontjában: nincs

Nettó havi bérleti díj: 1.942.328,- Ft

Átlag fajlagos forgalmi érték (m²-enként): 290.479,- Ft

10 év alatt elérhető nettó bérleti díj (átlag 5 % inflációval): 293.164.714,- Ft

10 év alatt fizetendő közös költség (átlag 5 % inflációval): 16.836.163,- Ft

Közös költséggel csökkentett nettó bérleti díj 10 évre: 276.328.551,- Ft

Értékbecslésben javasolt összes nettó forgalmi érték: 285.250.000,- Ft

A rendelet alapján elvégzett számítást tekintve, a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét.

