



ELŐTERJESZTÉS
a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére

Tárgy: A Munkásotthon u. 31-39. sz. Társasházban lévő 70897/2/A/5 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 78,88% arányú tulajdonában van a Budapest IV. kerület, Munkásotthon u. 31-39. sz. alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 70897/2 hrsz. alatt felvett szolgáltatóház, melynek társasházzá alakítása ez év februárjában az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került. Az ingatlanban 21,12% arányban tulajdonostárs Budapest Főváros Önkormányzata.

A Kontel Kft. 2000 óta bérlője a társasházzá alakítás során kialakított 70897/2/A/5 hrsz.-ú, 275 nm alapterületű helyiségcsoportnak, melyben kereskedelmi tevékenységet végez. Bérleti díja 13.790,-Ft/nm/év, hátraléka nincs. Bérlő az UV Zrt-nél bejelentette vételi szándékát.

A Vagyonkezelő az ingatlan értékének megállapítására szakvéleményt készített, mely szerint a tárgyi ingatlanrész forgalmi értéke 44.600.000 Ft. (Az értébecslés titkárságomon megtekinthető.)

A Kontel Kft. az általa bérelt nem lakás célú helyiség megvásárlására tett ajánlatában – figyelemmel a bérleményben végzett értéknövelő beruházásaira – 40 M Ft-os vételárat jelölt meg. A Kft. által benyújtott dokumentumok vizsgálatát és a helyszíni bejárást követően a Vagyonkezelő 2,3 M Ft összértékű beruházás értéknövelő tételként történő elfogadását tartja indokoltnak, figyelemmel arra, hogy az Ltv. 52.§ (2) bek. és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bek. szerint le kell vonni a bérlőnek, azaz Vevőnek az Ingatlanra fordított, a bérbeadó, azaz Eladó hozzájárulásával elvégzett vagy elfogadott meg nem térített, értéknövelő beruházásainak számlákkal igazolt mértékét.

Az így kialakult 42,3 M Ft-os ellenértéket a Kontel Kft. ügyvezetője is elfogadhatónak találta. Az ügyvezető elmondása szerint az ingatlanban további jelentős felújításokat terveznek, mely beruházást – üzleti megfontolásból – csak a tulajdonba kerülés biztos tudatában tud vállalni. Tervei szerint a beruházás finanszírozásához hitelt szeretne igénybe venni, aminek kedvező elbírálásához adott esetben előírt feltételként szükséges az ingatlan tulajdonjoga.

Az évek során az épület jellegéből adódóan a bérleményben több műszaki probléma is felmerült, melyek javítási költsége az elmúlt öt évben megközelítette az 1,6 millió forintot. Az ingatlanrész értékesítése maga után vonja a meghibásodások elhárítására fordítandó terhek csökkenését is.

A Bizottság 4/2015. (II.25.) GPEB sz. határozata alapján a 70897/2/A/1 hrsz.-ú albetét is értékesítésre került már. A tulajdonviszonyokat tekintve, Újpest Önkormányzata ezen értékesítéseket követően is többségi tulajdonban marad a társasházban.

Az előzmények alapján az UV Zrt. elkészítette az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződést, mely a Bizottság jóváhagyó döntését követően lép hatályba.

Fentiekre figyelemmel javaslom az alábbi határozattervezet elfogadásával a tárgyi ingatlan értékesítését, amihez kérem a T. Bizottság jóváhagyását!

Budapest, 2016. április 21.

Dr. Molnár Szabolcs

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága a Budapest IV. kerület, 70897/2/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Munkásotthon u. 31-39. sz. Társasházban lévő ingatlan 2,3 M Ft értéknövelő beruházás beszámítása mellett 42,3 M Ft+ÁFA vételár megfizetésével történő értékesítéséhez hozzájárul, és a 2016. április 14. napján kelt adásvételi szerződésben foglaltakat jóváhagyja. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételt az UV Zrt. közreműködésével lebonyolítsa.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal