



DR. JELEN TAMÁS ALPOLGÁRMESTER

Iktatószám: I-181-246/2012.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉSa Képviselő-testület 2012. szeptember 20-án tartandó **rendes** ülésére**Tárgy:****A Budapest XI., Kondorosi út 7. szám alatti helyiség értékesítése***26.1* sz. napirendi pont**Készítette:**Vagyongazdálkodási Osztály
Sz. Lukács Éva
Czetőné Szűcs Zsuzsa**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:**Városüzemeltetési Igazgatóság
Büki László
Sz. Lukács Éva**Bizottsági tárgyalás:**

Gazdasági Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:dr. Horti István
2012. szeptember 19.

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Három Profit” Kft. 2008. november 1. napjától határozott idejű jogviszony keretében bérlő a Budapest, XI. ker. Kondorosi út 7. szám alatti társasház 15. számú albetétében 3023/4/A/15 hrsz-on nyilvántartott 870 m² alapterületű, földszinti nem lakás célú helyiséget, melyet CBA Príma Áruházként üzemeltet.

A jelenlegi bérleti díja 2.800.000,-Ft/hó. A bérlő pályázat útján nyerte el a helyiség bérleti jogát, melynek során ajánlotta a fenti összeget. A helyiség 2012. évre előirányozható bérleti díja az adott övezetben található helyiségekre megállapított fajlagos díjtétel alapján élelmiszer kereskedelem céljára (20.709,-Ft/m²/év) 1.501.403,-Ft/hó.

A „Három Profit” Kft. képviselőjében Rubóczky József ügyvezető 2012. június 6. napján kelt levelében vételi szándékát jelezte a tárgyi helyiségre vonatkozóan. A helyiség felújítására bérbevételét követően közel 20 MFt-ot fordítottak, azonban az ingatlan további felújításra szorul, mert gépészeti rendszere elavult és az élelmiszer árusítására vonatkozó előírások változása miatt is szükségessé válik egy újabb felújítás.

A CBA áruház igazgatója arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a magas bérleti díj miatt, amennyiben annak megvételére nem kap lehetőséget, az ingatlant visszaadná az Önkormányzat birtokába. A nagy alapterületű helyiség bérbeadása pályázat kiírás és a megfelelő bérlő megkeresése miatt időigényes, így elképzelhető, hogy az több hónapon keresztül nem működhetne. Ez idő alatt Önkormányzatunkat terhelné a közös költség fizetési kötelezettség és a környék lakossága is ellátatlanul maradna.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a társasházban 15 helyiség található, ebből jelenleg 3 helyiség képezi az Önkormányzatunk tulajdonát, mely a Társasház 59,44 %-a. A társasházon belül a tárgyi helyiség 49,51 %-ot képvisel.

Az elkészült értébecslés alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke 103.900.000,-Ft + 0 % Áfa (119.839,-Ft/m²).

A Gazdasági Bizottság 2012. szeptember 18. napján megtartott ülésén javasolta a Képviselő-testület részére a helyiség 105.000.000,-Ft vételáron történő értékesítését.

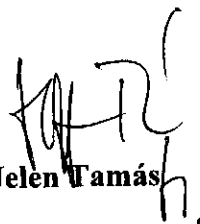
A fenti vételár figyelembevételével és a bérlő által fizetett 2.800.000,-Ft/hó összegű bérleti díj alapján a megtérülési ráta 3,1 év. A fajlagos díjtételeket tartalmazó táblázat szerinti bérleti díj összeggel számolva (1.501.403,-Ft/hó) a megtérülési ráta 5,5 év.

A 2012. évi költségvetésben helyiségértékesítési bevétel a módosított előirányzat szerint 99.409.000,-Ft. Jelenleg ez évben 42.880.000,-Ft bevétel keletkezett és még döntés alapján 15.900.000,-Ft várható. Az ingatlan értékesítése esetén a bevételi előirányzat teljesülne.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2012. szeptember 19.

Tisztelettel:


dr. Jelen Tamás