

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

*Készült a 2022. június 15. napján tartandó képviselő-testületi ülésre  
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző*

**Tárgy:** Javaslat a 1165 Budapest, Jókai Mór utca 2. szám alatti, 106051/5/A/1 hrsz-ú, nem lakáscélú helyiség értékesítésére

**Tisztelt Képviselő- testület!**

A 1165 Budapest, Jókai Mór utca 2. (Veres Péter út 103.) szám alatti, 106051/5 hrsz-ú, 1598 m<sup>2</sup> területű, kivett gyógyszertár és áruház ingatlan 2 albetétből álló társasház. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 106051/0/A/1 hrsz-ú, üzlet megnevezésű, 694 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan a társasházi közös tulajdonból 71/100-ad közös tulajdonnal. A Vagyonkataszterben a 106051/0/A/1 hrsz-ú, nem lakáscélú helyiség forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott.

A 106051/0/A/2 hrsz-ú, üzlet megnevezésű albetét a BENU MAGYARORSZÁG Zrt. tulajdona, a társasházi közös tulajdonból 29/100-ad közös tulajdonnal. (1. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, mint Bérbeadó és a CBA FOOD Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. mint Bérelő között 2010.02.10-én bérleti szerződés jött létre a 106051/5/A/1 hrsz-ú, üzlet megnevezésű ingatlan felújítási kötelezettséggel történő bérbevételére, élelmiszerüzlet céljára, 15 év határozott időtartamra. A szerződés Bérelő szerződésszerű teljesítése esetén további 2x5 évre, a Bérelő indítványára hosszabbítható.

A Bérelő neve 2013. július 11. napjával módosításra került FOOD INGATLANKEZELŐ Kereskedelmi és Ingatlan-hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság névre.

A Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-129677/44 számú végzése értelmében a FOOD Ingatlankezelő Kereskedelmi és Ingatlan-hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság a cég beolvadása miatt 2021. szeptember 2. hatállyal törölve lett. A jogutód a CBA L és F Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (2182 Domony, Domonyvölgy, Fenyő utca 47. Cégjegyzékszám: 13-09-081074). A bejegyzés kelte 2021.09.02., a változás időpontja 2021.09.03.

A Bérleti szerződés szerint Bérelő az ingatlant minimum 80.167.573,- Ft+Áfa összegben felújítja. A Bérbeadó kötelezettségét képező, rendeltetésszerű használathoz szükséges valamennyi beruházást Bérelő a saját költségén köteles elvégezni, azzal, hogy a Bérbeadó ezen beruházások fejében 80.167.573,- Ft+Áfa, azaz bruttó 101.812.818,- Ft összeget a bérlet időtartama alatt a Bérelő részére bérbeszámítás útján megtérít.

A bérbeszámításnak a szabályait a Bérleti szerződés részletesen tartalmazza.

Bérelő az Önkormányzat által jóváhagyott beruházást megvalósította, az Önkormányzat Bérelő részére bérbeszámítással téríti meg a beruházási értéket.

Jelenleg a bérleti díj mértéke: 1.109.072,- Ft/hó+Áfa, azaz bruttó 1.408.521,-Ft/hó, melyből a bérbeszámítás 445.375,- Ft/hó +Áfa, azaz bruttó 565.625,- Ft/hó.

Csak tájékoztató adatként számolva, a fenti beruházás ellentételezéseként a CBA L és F Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság 2010. március 01-től - 2022. június 30-ig, 148 hónap alatt (148x 445.375,- Ft+Áfa) 65.915.500,- Ft+Áfa, azaz bruttó 83.712.685,- Ft bérbeszámítást kapott. Azaz a beruházásból 2022. június 30. nappal még bérbeszámítás útján nem érvényesített költség összege: 14.252.073,- Ft+Áfa.

A CBA L és F Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezető igazgatója Lázár Vilmos vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a 106051/0/A/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan. (1. számú melléklet)

A bérleti, illetve elővásárlási joggal terhelt helyiség elidegenítésére a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Elidegenítési rendelet) szabályai irányadóak, a bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére pedig a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Versenyrendelet) kell megfelelően alkalmazni.

Az ingatlanra 2022. április 19. napján értékbecslés készült. A PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szerint a Jókai Mór utca 2. szám alatt található 106051/0/A/1 hrsz-ú üzlet forgalmi értéke 349.600.000,- Ft. (2. számú melléklet)

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal tájékoztatása szerint a tárgyi ingatlan értékesítését általános forgalmi adó nem terheli.

A Bérleti szerződés 20.) pontja szerint Bérbeadó a bérleti szerződés fennállásáig a Bérelő részére elővásárlási jogot biztosít, mely a bérleti szerződés megszűnésekor, illetve a határidő lejártával automatikusan, minden további nyilatkozat nélkül megszűnik.

A Társasházi Alapító Okirat szerint a társtulajdonos a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 18. §-a értelmében:

„18. § Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett;

... ”

Az Elidegenítési rendelet szerint:

...

10. § A helyiség elidegenítésére vonatkozó, az elővásárlásra jogosult bérelő részére adott ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a helyiség címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, használati módját;

b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, a forgalmi értéket;

- c) a helyiség forgalmi értékének megfelelő vételárát;
- d) a vételi szándéknyilatkozat megtételének határidejét;
- e) az ajánlati kötöttség határidejét, amely az ajánlatról történő tudomásszerzéstől számított 60 nap;
- f) tájékoztatást az államot megillető elővásárlási jogról, valamint ennek gyakorlásának módjáról és idejéről.

.....

11. § Nem adható el az önkormányzati tulajdonú helyiség, ha:

- a) bérleti jogviszony felmondására okot adó körülmény áll fenn, vagy bírósági eljárás van folyamatban, annak jogerős befejezéséig;
- b) legalább 50%-át a bérlő albérlésbe adta;
- c) az ingatlanra vonatkozóan építésrendészeti eljárás van folyamatban, annak jogerős befejezéséig;
- d) a helyiség a Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) előírásai vagy egyéb okból tartósan önkormányzati tulajdonban marad;
- e) a helyiségre ideiglenes fennmaradási engedély van érvényben;
- f) bérlőkijelölési joggal érintett;
- g) önkormányzati intézmény területén van;
- h) felújítás, átalakítás alatt áll.

12. § (1) A vételár a beköltözhető forgalmi érték. A forgalmi érték meghatározásakor a 4. § (1)-(4) bekezdéseiben foglalt szempontokat kell alkalmazni.

(2) Az elővásárlásra jogosult bérlő a helyiséget a Vagyongrendelet 6. § (2) bekezdésben meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója által megállapított forgalmi értéknek megfelelő vételáron vásárolhatja meg.

(3) Az elővásárlásra jogosult bérlő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 50%-át egy összegben fizeti meg. A fennmaradó vételárhátralékra, legfeljebb öt év részletfizetési kedvezmény adható.

(4) A helyiség vételárhátralékának kamatára az e rendelet 8. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.

...

8. § A vételárhátralékot kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.

13. § (2) Az elidegenített lakás vagy helyiség teljes vételárának megfizetéséig, a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.”

Adásvételi szerződés kötése esetén a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya tájékoztatta a Vagyongazdálkodási Irodát, hogy hatósági nyilvántartásában a tárgyi ingatlanra vonatkozóan sem építésrendészeti, sem fennmaradási engedélyezési eljárás nincs folyamatban.

A Polgármesteri Hivatal Főépítésze szerint a kerületi építési szabályzat nem tartalmaz Önkormányzat tulajdonba „tartást” a helyiségre vonatkozóan.

Megállapítható, hogy a bérleti jogviszony felmondására okot adó körülmény nem áll fenn, az ingatlan bérlőkijelölési joggal nem érintett, a bérlemény nincs önkormányzati intézmény

területén, a bérlemény nem áll felújítás, átalakítás alatt. Bérlő a helyiség legalább 50%-át nem adta albérletbe.

Előterjesztőként javaslom, hogy az Önkormányzat az értébecslésben megállapított 349.600.000,- Ft forgalmi értéken értékesítse az ingatlant Bérlő részére. Vevő a vételárat két részletben, az adásvételi szerződés aláírásakor a vételár 50%-át, és a fennmaradó 50% vételár hátralékot, azaz a teljes vételárat a Magyar Állam elővásárlási lemondó nyilatkozatának Önkormányzat általi kézhezvételét követően, illetve az elővásárlásra nyitva álló 35 napos időtartam eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül fizesse meg.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Jókai Mór utca 2. szám alatti, 106051/5/A/1 hrsz-ú üzletet az elővásárlásra jogosult Bérlőnek az értébecslésben megállapított értéken értékesíti, (melyet általános forgalmi adó nem terhel) akkor a vételár, mely egyben a beköltözhető forgalmi érték 349.600.000,- Ft.

Bérlő a vételár teljes kifizetéséig, amíg a bérleti szerződés hatályban van, a beruházásra és a bérleti szerződésre tekintettel 445.375,- Ft/hó+Áfa bérbeszámítást kap.

A teljes vételár kifizetése napja és 2025.02.28. napja között esedékes bérbeszámítás összegét, a kompenzációt az Önkormányzatnak kell külön a Bérlőnek megfizetni, Áfa nélkül.

Dr. Jakab János ügyvéd javaslata, hogy a vételár kifizetése előtt lehet felvenni egy kompenzációs jegyzőkönyvet, melyben rögzítésre kerül, hogy mennyit fizetne vevő, mennyi járna vevőnek és a kettőt összevezetve mennyit kell vevőnek fizetnie.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

#### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló 1165 Budapest, Jókai Mór utca 2. szám alatti, 106051/5/A/1 hrsz-ú, üzlet megnevezésű, 694 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanra és a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 71/100-ad közös tulajdonra vonatkozóan (a továbbiakban: Ingatlan) a CBA L és F Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseli: Lázár Zoltán ügyvezető, cégjegyzékszám: 13-09-081074, statisztikai számjel: 10783933-4711-113-13, adószám: 10783933-2-13, székhely: 2182 Domony, Domonyvölgy, Fenyő utca 47.), mint elővásárlásra jogosult Bérlő részére a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szerinti eladási ajánlatot tesz a Rendelet 11. § szakaszában foglaltak kizárását követően. A Képviselő-testület az ingatlan beköltözhető forgalmi értékét 349.600.000,- Ft-ban állapítja meg.

A Képviselő-testület az adásvételi szerződés feltételeit az alábbiakban állapítja meg:

- Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlatról való

- tudomásszerzéstől számított 60 nap.
- Az elővásárlásra jogosult bérlő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 50%-át egy összegben fizeti meg.
  - A fennmaradó 50% vételár hátralék, azaz a teljes vételár a Magyar Állam elővásárlási lemondó nyilatkozatának Önkormányzat általi kézhezvételét követően, illetve az elővásárlásra nyitva álló 35 napos időtartam eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül kerül megfizetésre.

Az adásvételi szerződés létrejötté esetén, a teljes vételár megfizetése napjáig Bérlő jogosult a felek által 2010.02.10-én aláírt, majd 2021.10.04. napján módosított Bérleti Szerződés szerinti bérbeszámításra.

A teljes vételár kifizetése napjával felek a Bérleti Szerződés 16.) pontja szerint elszámolnak a bérbeszámítás útján nem érvényesített felújítási költség összegével, amelyet Önkormányzat a Bérlő által kiállított, megegyező összegű számla ellenében megtérít, melynek fedezete a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 3/2022. (II. 21.) önkormányzati rendeletének 32. mellékletében az 58. soron megnevezett „Fejlesztési céltartalék egyéb, előre nem tervezhető kiadások fedezetül” előirányzaton rendelkezésre áll.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, az előterjesztésben foglalt feltételekkel, az adásvételi szerződés aláírásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: - az adásvételi szerződés aláírására az ajánlatról történő tudomásszerzéstől számított 60 nap;  
- a kiértékelésre legkésőbb 2022. július 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, 2022. időbélyegző szerint

Kovács Péter  
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin  
jegyző

**Mellékletek:**

1. értékbecslés
2. vételi kérelem

**Tárgyalásra illetékes bizottság:**  
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság