

Előterjesztés**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. november 26-i ülésére**

Tárgy: OTP helyiséggel kapcsolatos döntés

Az előterjesztést készítette:

Dodonka Csaba
vezető tanácsos
Önkormányzati Iroda
dr. Tóth Andrea irodavezető
Jegyzői Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. november 26-i ülésére

Tárgy: OTP helyiséggel kapcsolatos döntés
Ikt.sz: LMKOH/6938/5/2015.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testületét, hogy a Lajosmizse Községi Tanács és az Országos Takarékpénztár 1969. november 17-én megállapodást kötött (továbbiakban: Megállapodás), mely szerint a Tanács, mint beruházó a Dózsa György út 102/A. szám alatti ingatlanon folytatott építési beruházás keretén belül a Takarékpénztár által rendelkezésre bocsátott forintkeret (550.000.- forint) felhasználásával az épület földszintjén takarékpénztári fiókot épített. A Megállapodás 8.) pontja értelmében „*a Takarékpénztárt a részére megépült helyiségre vonatkozóan 90 évig bérleti jog illeti meg. Ezen idő alatt a Takarékpénztár olyan összegű bérleti díjat fizet, mint amennyit a ház fenntartásával kapcsolatos költségeknek, közterheknek, stb. a bankhelyiségre eső összege kitesz*”. A bérleti jog lejárt 2060. év.

Az OTP Bank Nyrt. képviselőivel 2015. november 10-én személyes tárgyalást folytattam le az épület földszintjén található kirendeltségének költségmegosztását illetően. Az egyeztetésen elhangzottakat összegezve a jelen előterjesztésem I. és II. pontjában foglalt javaslatokat terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

- I. Az OTP Bank Nyrt. által használt helyiségek után fizetendő bérleti díj módosításának lehetősége:

A korábban hivatkozott Megállapodás 8.) pontja értelmében az OTP Bank Nyrt-t 90 évig bérleti jog illeti meg, továbbá terheli a ház fenntartásával kapcsolatos költségeknek, közterheknek, stb. a bankhelyiségre eső összege. A Bérlo a közművek díjait közvetlenül fizeti meg a szolgáltatók részére. Jelen időpontig az elmúlt 45 évben azonban Önkormányzatunk nem kezdeményezte a Megállapodás bérleti díj tekintetében történő pontosítását, azaz módosítását, melyet azonban a Megállapodás sem zár ki.

Erre tekintettel javaslom a Tisztelt Képviselő-Testületnek a Megállapodás bérleti díj tekintetében történő módosítását, vagy a Megállapodáson kívüli, de ahhoz kapcsolódó szerződésben történő rögzítését.

Az OTP Bank Nyrt. 2009. évig, néhány éven keresztül az önkormányzattól bérelte az OTP Bank Nyrt. feletti 1. számú szolgálati lakást a hatályos lakásrendeletben meghatározott díjtétel szerint, azaz a szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a bérleti díj 1450.- forint/m²/hó. Tekintettel azonban arra, hogy a hatályos lakásrendelet bérleti díjról a tárgyi esetre nem rendelkezik, a bérleti díj meghatározásánál javasolnám a Tisztelt Képviselő-testület részére ezen értékhatárhoz való viszonyítást. Az általam javasolt helyiségbérleti díj **1500.- forint/m²/hó**. Az OTP Bank Nyrt. által használt 142 m² területet tekintve az önkormányzat részére körülbelül **213.000.- forint bevételt** jelentene havi szinten, és körülbelül **2.556.000.- forintot éves szinten**. A bérleti díj tekintetében –lehetőség szerint - 2015. december 01-től kerülne módosításra a Megállapodás.

Amennyiben a jelen előterjesztésem I. pontja szerinti javaslatot fogadja el a Tisztelt Képviselő-testület, úgy a helyiségbérleti díjra vonatkozó összegre a Képviselő-testületnek javaslatot kell tennie, amely javaslatról az OTP Bank Nyrt-vel tárgyalást kell lefolytatnom, ahol részükre vagy elfogadható lesz a díjképzés, vagy egy újabb anyagban elő kell terjeszteni az általuk javasolt összeget. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy felmerülhet a Megállapodás bírósági úton történő módosításának is a lehetősége.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület a bérleti díj módosításáról dönt, úgy javaslom az I. határozat-tervezet szerinti döntés meghozatalát.

II. Az OTP Bank Nyrt. által használt helyiségek értékesítésének lehetősége

A tárgyi ingatlanban található két szolgálati „lakás”, valamint egy „iroda”, melyre tekintettel a tárgyi ingatlan az ingatlan nyilvántartásban 1988. június 13. napja óta társasházként került feltüntetésre. A bérleti díj pontosításának, azaz módosításának lehetőségén túl felmerült a lajosmizsei 7/A/1 hrsz-ú, iroda megnevezésű, 114 m² nagyságú, külön tulajdonként bejegyezhető nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: iroda) értékesítésének lehetősége.

Az iroda, mely *nem lakás céljára szolgáló helyiség*, az önkormányzat üzleti vagyonának körébe tartozik. Erre tekintettel az iroda értékesítése versenyeztetés útján lehetséges, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott eljárási rend megtartásával. Az értékesítésre kijelölésről a Képviselő-testület dönt.

Szilágyi Ödön a Lajosmizsei Közös Önkormányzati Hivatal Önkormányzati Irodájának irodavezetője elvégezte a vagyonértékelést, amely *az előterjesztés melléklete*. A vagyonértékelés alapján az iroda becsült értéke 29.000.000.- forint. Az eladási ár meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy az OTP Bank Nyrt-nek bérleti joga van 2060. évig, mely amennyiben nem az OTP Bank Nyrt-nek, mint bérlőnek kerül értékesítésre értékcsökkentő tényező lehet.

A jelen előterjesztésem II. pontját összefoglalva, amennyiben a Tisztelt Képviselő-Testület az értékesítésre kijelölés mellett dönt, úgy javaslom a II. határozat-tervezet szerinti döntés meghozatalát.

III. Dózsa György út 102/A. szám alatti épületkomplexum tetőcseréjére vonatkozó költségek megosztása:

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Dózsa György út 102/A. szám alatti épületkomplexumon Lajosmizse Város Önkormányzata 2015. évben külső tető és homlokzat felújítást végzett el, amelynek költsége bruttó 9.688.355.- forint volt. A felújítás költségeinek **tetőcseréjére** vonatkozó kiadásait – bruttó **6.477.323.- forint** - az önkormányzat az OTB Bank Nyrt. által használt helyiségeket figyelembe véve területarányosan meg kívánja osztani. A számítások alapján **az OTP Bank Nyrt-re eső kiadási összeg 2.986.046.- forint** az általuk használt 142 m² alapján. Erre tekintettel tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi követelés érvényesítése folyamatban van.

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a Tisztelet Képviselő-testület elé:

I. Határozat-tervezet

.../2015. (...) ÖH.

Döntési javaslat meghozatala OTP helyiség bérletével kapcsolatban

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában lévő 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 102/A. szám alatti, lajosmizsei 7/A/1 hrsz-ú ingatlan OTP Bank Nyrt. által használt helyiségek bérleti díját rendező megállapodás módosítását kezdeményezi, azzal hogy a módosítás javasolt kezdete 2015. december 01. napja legyen.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testülete a határozat 1.) pontjában meghatározott helyiségek bérleti díjára forint/m²/hó árat javasol azzal, hogy a helyiségek fenntartásával kapcsolatos minden költségeknek, közterheknek a bankhelyiségre eső összegét továbbra is az OTP Bank Nyrt. viseli.
- 3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1) pontban meghatározott ingatlan bérletét rendező megállapodás módosításának előkészítésére irányuló tárgyalások lebonyolítására. Amennyiben az OTP Bank Nyrt. a 2) pont szerinti bérleti díj módosítási javaslatot elfogadja, úgy a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti díj módosítására vonatkozó szerződés aláírására, amennyiben az OTP Bank Nyrt. a 2) pont szerinti javaslatot nem fogadja el, úgy a javaslatuk Képviselő-testület elé terjesztésére.

Felelős: Képviselő-testület, polgármester

Határidő: 2015. november 26.

II. Határozat-tervezet

.../2015. (...) ÖH.

Döntési javaslat meghozatala OTP Bank Nyrt. által használt helyiségek eladásáról

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 102/A. szám alatti, lajosmizsei 7/A/1 hrsz-ú, iroda megnevezésű, 114 m² nagyságú ingatlan értékesítésre kijelölése érdekében felhatalmazza a jegyzőt, hogy a soros testületi ülésre készítse elő az elidegenítés előkészítéséhez szükséges előterjesztést.

Felelős: Képviselő-testület, jegyző

Határidő: 2015. november 26.

Lajosmizse, 2015. november 23.

Basky András sk.
polgármester

VAGYONÉRTÉKELÉS

1. *Az ingatlan címe:* Lajosmizse, Dózsa Gy. út 102/a.
2. *A vagyonerőtelékelés tárgya* : Fenti című ingatlan földszinti, OTP iroda része
3. *A tkv. adatai:* 7/A/1 hrsz.
4. *A vagyonerőtelékelést megrendelő neve és címe:*
Lajosmizse Város Önkormányzata, Lajosmizse, Városház tér 1.
5. *A megrendelő jogállása:* Önálló jogi személy
6. *A vagyonerőtelékelés célja:* Bérbeadás vagy értékesítés miatti érték megállapítás
7. *Igényelt vagyonerőtelékelési forma:* Piaci forgalmi érték
8. *A megrendelő adatszolgáltatásai:* az ingatlan helyszíni megtekintésének biztosítása
9. *Telekingatlan adatai:* 266 m²
10. *Vagyoni érték jogcíme és mértéke:* -
11. *Vagyontárgyak tételes felsorolása, építési éve, műszaki állapota, szintenkénti megépített m² adatok:*

Irodahelyiség	1970. év	55 %	114 m ²
---------------	----------	------	--------------------

12. *Építési /szerelési/ mód:* hagyományosan falazott
13. *Tartószerkezeti megoldás:* függőleges téglafal, vízszintes egy. vb. födém.
14. *Födém szerkezeti megoldás:* egy. vb. tálcás födém
15. *Tető szerkezeti megoldás:* faszerkezetű nyeregtető
16. *Héjazati megoldás:* égetett agyag tetőcserép
17. *Pince megoldás és hasznosítás:* -
18. *Padlástér megoldás és hasznosítás:* -
19. *A vagyontárgy burkolati megoldásai:* járócsempe, simított beton
20. *Alkalmazott egyedi szerkezeti (technológiai) megoldások:* -
21. *Hatósági előírások:* OTÉK (HÉSZ Vt-2 építési övezet)
22. *Közmű, gépészeti felszereltség rendszere:*
 - vízellátás: hálózatról
 - szenny- és csapadékvíz elvezetése: közcsatorna
 - villamos energia ellátás: 220 V
 - fűtőmód: gázkazános központi fűtés
 - melegvíz ellátás: kombi kazánról
 - gázellátás: vezetékes földgáz
 - felvonórendszer: -
 - egyéb gépészet: tűzvíz, villámvédelem, érintésvédelem, a telefon, telefax, jelzőrendszer, szellőztetés, vészvilágítás, térvilágítás, stb.: -
23. *Telek művelési ág:* társasház, udvar övezet: településközponti vegyes
24. *Védeltség, műérték:* -
25. *Ált. értékcsökkentő tényezők:* OTP BANK Nyrt. 2060-ig tartó bérleti joga
26. *Értéknövelő tényezők:* városközponti fekvés, illetve az üzleti érték
27. *Értékelés tárgyát nem képező felszereltség:* belső bútorzat, informatikai rendszer klímaberendezés

28. Az ingatlan helye: Lajosmizse, Dózsa Gy. út 102/a.
29. Megközelítési lehetőségek: Szilárdburkolatú útról
30. Környezetszennyezés, geológiai adottságok: -
31. A vagyonerőtelő értékelte már?: -
32. A vagyonerőtelő észrevételei: értéknövelő tényező az ingatlan városközponti fekvése, jó műszaki állapota illetve az ingatlan üzleti értéke
33. A vagyontárgyak értéke Ft-ban, vagy devizás értékben: Ft-ban
- telekingatlan: $266 \text{ m}^2 \times 15.000.-\text{Ft}/\text{m}^2 = 3.990.000.-\text{Ft}$
- épületingatlan: iroda: $114 \text{ m}^2 \times 250.000.-\text{Ft}/\text{m}^2 \times 0,55 = 15.675.000.-\text{Ft}$
összesen: 19.665.000.- Ft
+ 40 % üzleti érték (GOOD WILL): 9.098.000.-Ft
Mindösszesen: 28.763.000.-Ft
34. A vagyonerőtelést végezte: Szilágyi Ödön, Nj. sz: 75/93
35. Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyontárgyak diagnosztikája szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.
36. Az ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve: **29.000.000-** Ft, azaz **Huszonkilencmillió** forint.

Lajosmizse, 2015. november 23.


Szilágyi Ödön
ingatlanértékelő
Névjegyz.sz: 75/1993.