

MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-15-195/2009.

nyilvános ülés

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2009. szeptember 3-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:

**Újbuda Gyöngye Létesítmény Beruházó Kft.-ben lévő 50%-os önkormányzati
üzletrész cseréje a tulajdonostárs Millers Zrt.-vel**

11./ sz. napirendi pont

Készítette:

Polgármesteri Kabinet
Kelemen Gábor

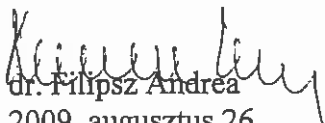
Egyeztetve:**Tanácskozási joggal
meghívott:**

Polgármesteri Kabinet
Kelemen Gábor

Bizottsági tárgyalás:

Vagyongazdálkodási Bizottság
Szociális, Lakás és Sport Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Filipisz Andrea
2009. augusztus 26.

h.

Tisztelt Képviselő-testület

1. A jelenlegi szerződéses jogviszonyok

Az Újbuda Gyöngye Létesítmény Beruházó Kft.-ben fennálló, 50%-os tulajdonjogot megtestesítő 200 MFt névértékű üzletrészenek 250 MFt-ért történő értékesítésére Újbuda Önkormányzata a tulajdonostárs Millers ZRt.-vel 2008. július 30-án adásvételi szerződést kötött, amelynek 2008. december 15-i lejárátát követően 2009. márciusában meghosszabbított, alapvetően változatlan tartalommal, oly módon, hogy a késedelmes teljesítés időtartamára felszámított kamatkövetelés a meghosszabbítás időszakában ügyleti kamattá módosult.

A bérleti jogviszony értékesítésével és engedményezésével összefüggő külön szerződés tartalma nem változott, az önkormányzati értékesítés hiánya azonban nem érinti a társaság fizetési kötelezettségét.

A teljesítésre adott újabb határidő 2009. június 30-án lejárt.

2. A cserekonstrukció kialakításának körülményei

Tekintettel a társaság 2008. évi mérleg szerinti eredményére (-140 millió HUF), a gazdasági élet és különösen a hitelpiaci körülményekre, és az azzal összefüggésben az apartmanok értékesítési nehézségeire, a Polgármester úr által felkért munkacsoport kijelölt irányvonalának megfelelően a Millers Zrt. által tulajdonolt ingatlanok, illetve ingatlanokra vonatkozó jogok üzletrészre történő cseréjére alakítottuk ki a tervezett megállapodást.

A szerződéstől történő elállás lehetőségét a munkacsoport egyértelműen elvetette, amely esetén az Önkormányzatot 25 MFt összegű meghiúsulási kötbér illeti meg, a társaságban levő jelenlétünk viszont hosszú időre konzerválna.

3. Időtartam, ügyleti kamat

Tekintettel arra, hogy a döntést követően 45-60 nap szükséges a partner számára a teljesítéshez az ügyleti kamat, amely a jelenlegi szerződés szerint a jegybanki alapkamat kétszerese, a következőképpen alakul:

Az átlagos jegybanki alapkamat a 2008. december 15.-2009. november 15. időszakra a napok számával súlyozott számtani átlaggal: évi 9, 215% - a jegybanki alapkamat kétszerese: évi 18,43%

A tárgyalások folyamán a Millers ZRt. képviselői kezdeményezték az ügyleti kamat jegybanki alapkamattal egyező megféleltetését.

A magas kamatkörnyezet valóban feltűnően nagy terhet ró a társaságra. Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy mérlegelje az évi 10-12%-os kamatszint, mint az időszak alatt elérhető banki betétek használdozat költsége (opportunity cost) érvényesítését, ami évi 11%-os kamatszinten a követelés 11 hónapra kerekítve 10%-os többletet, összesen 275 M Ft összegű követelést jelent.

4. A csereügylet elemeiről

A nyugdíjas apartman-ház tartós (örökös) kijelölési joga valódi vagyoni értékű jog, ahol a jogosult a bérlő részére értékesítheti az apartmant, illetve a mortalitás bekövetkezése esetén ezt újra és újra az épület fennállásáig megteheti, miközben nem terheli a tulajdonos érdekkörébe eső épület-fenntartási kötelezettség.

Az amortizációt a tulajdonos a bérlőktől szedett Közösségi Díj amortizációs hányadán keresztül biztosítja.

Az apartman-ház lényegében a társasházi szabályok szerint működik. A belépés feltétele az öregségi nyugdíjkorhatár betöltése és közösségi életre való alkalmasság.

4.1 A bérlők költségtérítése az alábbi elemekből áll:

Közösségi díj (jelenleg 35 ezer Ft), amiben a közös helyiségek közmű-költsége, és a felújítási hányad egyaránt benne foglaltatik,
Az apartmanonként mérhető közműköltségek,
Igény esetén étkezési hozzájárulás (1 hónap díja napi háromszori étkezéssel jelenleg: 45 ezer Ft)

A bérleti szerződést és a közösségi szolgáltatási szerződést és az előterjesztéshez mellékeljük.

A Felek a tárgyalások folyamán a tartós (örökös) bérlőkijelölési jog értékét az egyszeri érték 2,5-szeresére kalkulálták. A munkacsoport állásfoglalásának megfelelően javasolom a IV. emeleten levő 9 apartman tartós (örökös) kijelölési jog beszámítását, amelynek ellenértéke lefelé kerekítve 245 M Ft.

Az eseti (egyszeri) bérlőkijelölési jog a mortalitás bizonytalansága miatt nem képvisel kalkulálható vagyoni értéket.

4.2 A tartós bérlőkijelölési jog kalkulációja

Feltételeztük a társaság üzleti tervében szereplő 10 évenként bekövetkező mortalitást, amely statisztikai adatokon alapul. Alapvetően a hosszú távú, 10 éves hozamszint figyelembe vételével számítottam 50 évre (a számviteli értékcsökkenésből következő élettartam) a nettó jelenértéket. Tekintettel arra, hogy az utóbbi 3 évben az amerikai és német 10 éves kamatszint évi 2,8-4,6%-os sávban ingadozott, és Magyarország a jogérvényesítés hosszú időtartama alatt feltehetően az időtartam nagy részében az

eurózóna tagja lesz, évi 4%-kal (mint zérókockázatú használdozat-költséggel) kalkulálva a jog értéke 31 millió Ft, a 10 évet követő visszatérítés figyelembe vételével 28 MFt. Nyilvánvaló, hogy az 50 éven túlnyúló időszak nettó értéke sem zérus, a bizonytalansági faktorok nagysága miatt nem tartjuk azt számszerűsíthetőnek.

5. Óhegyi lakások – I. ütem

A XXII. kerületben a Camponával ellentétes oldalon a Galga utcában épülő Óhegy Lakóparkot két ütemben kívánja felépíteni a Millers Zrt. Az első ütem használatba vételi engedélye folyamatban van, a II. ütem befejezése legkorábban 18 hónap elteltével várható. Az ügylet lezárása érdekében az I. ütemből még eladásra kínált, E épület I. emeletén levő, a 3. számú mellékletben aláhúzással jelzett lakásokból 2 db-ot összesen 88,5 bruttó négyzetméteres a (terasz-terület felével számított) összesen bruttó (Áfa-t tartalmazó) 27,9 millió HUF értékben kínál a Millers ZRt. csereként. A lakások értékét ún. nyers kulcsrakész árként állapították meg. Javasolom, hogy a lakásokat kulcsrakész állapotban, a nyers kulcsra-kész árszinten számítsuk be. A döntéstől számított 60 napon belül képes a lakások befejezését vállalni a társaság (lényegében burkolási munkálatokról van szó). A késedelmi kamatok részleges elengedése fejében ez méltányolható megoldás.

A lakásokhoz külön garázshely beszámítását javasoljuk bruttó 900 ezer Ft/garázs értékben.

6. Összegzés

Amennyiben 9 tartós kijelölési jog és 2 db óhegyi lakás kerül beszámításra, akkor az üzletrész nettó (áfa mentes ellenértéke) és az elfogadásra javasolt 275 MFt összegű csereértékkel nettó módon összevetve $245+22,32=267,32$ Ft-on felül még 7,68 MFt pénzkövetelés adódik. A lakások áfa tartalmára tekintettel a pénzügyi rendezés úgy történik, hogy az önkormányzat 5,58 MFt-os áfa tartozását beszámítja a társasággal szemben fennálló 7,68 MFt-os pénzkövetelésébe.

Javasolom továbbá, hogy a kerületi parkolási szabályozás szellemével egyezően a lakásokhoz 2 db nettó 720 ezer Ft értékű garázshelyet érvényesítsünk a beszámításban.

A végleges, számszerű javaslat tehát nettó módon a 275 MFt-ra értékelt üzletrész csereértékére:

- 9 tartós kijelölési jog – 240 Mft (nincs áfa fizetési kötelezettség)
- 2 db óhegyi lakás –nettó 22,32 Mft (van áfa- 5,58 Mft)
- 2 db garázshely – nettó 1,44 Mft (van áfa – 0,36 Mft)

Összesen: 268,76 Mft, tehát a társaság az ingatlanelemek felül köteles 6,24 Mft-ot az önkormányzat részére megfizetni.

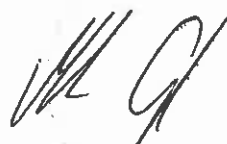
A megfizetés oly módon történik, hogy a megállapodásban rögzítésre kerül az önkormányzati 5,98 Mft összegű áfa fizetési kötelezettség beszámítása.

6.1 Jogi követelmények

A csereszerződés biztosítékként tartalmazza, hogy az Óhegyi lakások műszaki átvételét követően léphet hatályba az Újbuda Önkormányzata tulajdonában levő Újbuda Gyöngye Kft. üzletrészánek Millers Zrt-re történő átruházása. A Millers Zrt-vel kötött. csereszerződésben javasolom rögzíteni, hogy a szerződésben a Millers Zrt számára nyitva álló teljesítési határidő a pénzkövetelés és a kijelölt óhegyi lakások műszaki átadásának tekintetében egyaránt 2009. november 15.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, hogy azt a határozati javaslatnak megfelelően fogadja el.

Budapest, 2009. augusztus 14.



Molnár Gyula
Polgármester

- 1 sz. Melléklet: bérleti szerződés minta
2. sz. Melléklet közösségi szolgáltatási szerződés minta
- 3.sz. Melléklet apartmanok listája
4. sz. Melléklet eladásra kínált Óhegy I. lakások listája
5. sz. melléklet : a nyers kulcsra kész lakások műszaki leírása