

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.5.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 2-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. Hungária körút szám alatti lakás
elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

Az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött az alábbiak szerint:

- a Budapest VIII., Hungária körút szám alatti, hrsz-ú 27 m² alapterületű ingatlanra 2001. december 5. napján-val bírói ítélet alapján. A szerződés megkötése a Fővárosi Bíróság 42.Pf.20.208/2001.3-II. számú ítéletével helybenhagyott PKKB által hozott 10.P.50.044/1999/23. számú ítéletén alapul. A bíróság a fenti ítéletében megállapította, hogy és között 1998. január 9. napján a tárgyi, és a Bp. X. Salgótarjáni utca szám alatti lakás cseréjére vonatkozó szerződés, valamint a és a Józsefvárosi Önkormányzat közötti 1998. április 2. napján kelt, a Budapest VIII., Hungária körút szám alatti lakást illető adásvételi szerződés érvénytelen.

A lakás bérlője gondnoka útján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a bérlemény megvásárlása érdekében. Ezek alapján a Kisfalu Kft. felkérte őket a bérleményükre vonatkozó értékbecslés saját költségükön történő elkészítésére, amelyet az Appreal Kollár Kft készített el.

Az elidegenítést megakadályozta az a tény, hogy a bírósági ítélet nem rendelkezett arról, hogy a nevezett lakásra megkötött szerződés érvénytelenné nyilvánítását követően a Földhivatali ingatlan-nyilvántartásban is vezessék át a változást, vagyis jegyezzék be újra a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjogát. A lakás nem volt elidegeníthető, mivel volt bejegyezve tulajdonosként.

Ennek rendezésére a Kisfalu Kft kérelmére a Pesti Központi Kerületi Bíróság kiegészítő ítéletet hozott 2012. május 24-én, amely alapján visszajegyzésre került az Önkormányzat tulajdonjoga a Budapesti 1. számú Földhivatal 79619/3/2013. ügyiratszámú határozata alapján.

A lakás bérlője gondnoka által újabb vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a bérlemény megvásárlása érdekében.

A kérelem mellé benyújtották az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj maradéktalan megfizetéséről szóló igazolást.

A Budapest VIII., Hungária körút 10. szám alatti bérlemény a HVT IV. területen helyezkedik el, de a HVT előírásai nem érintik. A Rév8 Zrt tájékoztatása szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

II. Indokolás:

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A benyújtott iratok és az Önkormányzat rendelkezései alapján az elidegenítést gátló körülmény nem áll fenn.

III. Tényállás:

Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás bérlője – gondnoka Kurucz Katalin által – vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest VIII., Hungária körút 10. szám alatti, 10 hrsz-ú, 27 m² alapterületű ingatlanra 2013. július 18-án. A Bérlő kérésére elkészített értékbecslést a Kisfalu Kft független szakértője aktualizálta, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 5.240.000,- Ft.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeit Budapest Józsefváros Önkormányzatának 33/2013. (VII. 15.) számú rendelete szabályozza. A döntési jogköröket a fenti rendelet 2. § (2) bekezdése határozza meg, amely szerint értékhatártól függően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről, továbbá a 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A rendelet 4. § (3) bekezdése alapján „A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

Az elővásárlási jog gyakorlása valamint a vételár megállapítása a rendelet 9. § (2) bekezdés és a 19. § (1) bekezdése alapján történik: Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosul jogcím nélküli lakáshasználó vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.”

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Hungária körút 10. szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ában, azaz 2.620.000,- Ft összegben határozza meg.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Hungária körút** szám alatti, **27 m²** alapterületű lakás **vételárát** az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a **forgalmi érték 50 %-ában**, azaz **2.620.000,- Ft** összegben **határozza meg**. Egyben hozzájárul, hogy a lakást a **határozatlan időre szóló** bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, a hatályos rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegye.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

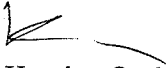
Határidő: 2013. szeptember 9.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. augusztus 16.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

2013 AUG 27.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Hungária körút

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.sz. szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2013. július 18.		27	Komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	5.240.000,- Ft		193.900,- Ft	Appreál Kollár Kft. 2013. augusztus 5.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
2.620.000,- Ft	7(45)	15,07 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2001. november 01. bírósági ítélet
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
5.286,- Ft	költségelvű	5.640,- Ft		megfelelő	