

Előterjesztő: Kisfalu Kft

42.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 20-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Szentkirályi utca ..... szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények:

A Budapest VIII., Szentkirályi utca ..... szám alatti, ..... hrsz-ú, 149 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat lakásbérleti szerződést kötött 1990. február 26. napján ..... házastársak és gyermekük ..... bérlőtársakkal határozatlan időtartamra. .... kötétt házasságának felbontását követően 1993. május 7-én házasságot kötött ..... Házasságukból egy gyermek, ..... született. .... és ..... közösen lakták az önkormányzati bérleményt. .... és ..... bérlőtársi jogviszony megállapítása iránti kérelme – a jogszabályi előírásokban foglaltak ellenére elutasításra került a Lakásügyi Osztály által. Az 1994. január 1. előtt érvényes jogi szabályozás szerint a házastárs a törvény erejénél fogva bérlőtárssá válik a házasságkötéssel. .... a bérleti jogviszonyának elismerése érdekében korábban peres eljárást indított a Pesti Központi Kerületi Bíróságon, amelyet a bíróság elutasított, valamint több megkeresést intézett a Polgármesteri Hivatalhoz - sikertelenül. 2005. évben elhalálozott, így az eredeti bérleti szerződés 2009. április 17. napján módosításra került, mely szerint az önkormányzati lakás bérlői ..... és ..... Az érvényes lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlőtársak 2009. augusztus 3-án vételi kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez. Az elidegenítéshez szükséges értékbecslés elkészült, de a tulajdonosi döntésre vonatkozó előterjesztés elbírálását megelőzően jelentkezett a lakásban lakó, jogcím nélküli lakáshasználó ..... és ..... szintén vételi kérelemmel illetve az elidegenítési folyamat felfüggesztésének kérelmével. A bérleti jogviszonnyal kapcsolatban a Lakásgazdálkodási Iroda lefolytatta eljárását és fenntartotta korábbi álláspontját. Ezt követően ..... 2010. október 13-án ismételten kereseti kérelmet nyújtott be a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz saját és gyermeke ..... bérleti jogviszonyának megállapítása érdekében. Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszonyt érintő per indult a lakás tekintetében, a lakás nem volt elidegeníthető a hatályban lévő rendelet szerint: „Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítése mikor történt, a lakás nem elidegeníthető a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig.” A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2010. október 20-án megtartott ülésén a lakás elidegenítésével kapcsolatos tájékoztatásra vonatkozó előterjesztés tárgyalásán nem kívánt olyan döntést hozni, amelyben a jövőre nézve elkötelezettséget vállalt volna a lakás elidegenítésére. Az 50/2010. (X.20.) számú határozat alapján a bizottság úgy döntött, hogy „a lakás elidegenítését a jogerős bírósági ítéletig felfüggeszti, valamint ha a jogerős bírósági ítélet a jelenlegi bérleti jogviszonyon változtat, úgy a lakás vételárát vételi kérelem esetén, az akkor érvényes elidegenítési rendeletben foglalt feltételek szerint, új értékbecslés alapján kell megállapítani.”

..... és ..... érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlőtársak 2013. október 9-én felkereste irodánkat, benyújtották vételi kérelmüket a Budapest VIII., Szentkirályi utca ..... szám alatti, 149 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati bérleményre vonatkozóan. Kérelmükhöz csatolták a szükséges dokumentumokat, valamint a peres ügyben keletkezett bírósági ítéleteket. A Pesti Központi Kerületi Bíróság lakáskiürítés iránt indított perében hozott ítéletét a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság helybenhagyta. Az ítélet szerint bíróság kötelezi ..... és ..... alpereseket, hogy az általuk használt lakrészt ürítsék ki és bocsássák ..... és ..... felperesek

rendelkezésére. Az ítélet nem változtatta meg a bérleti jogviszonyt illetve a bérleti szerződést a bérlők személyében, az eredeti bérleti szerződés maradt érvényben.

## **II. A betérjesztés indoka:**

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

## **III. Tényállási adatok:**

A tárgyi lakás bérlői, [redacted] és [redacted] vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be 2013. október 10-én. Bérlő kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 33.680.000,- Ft.

A lakás jó állapotú házban található. A komfortos lakás alapterülete 149 m<sup>2</sup>, három szobás + hall, udvari és utcai tájolású, belmagassága 4,10 m, erkéllyel rendelkezik. Gázkonvektor két szobában van, a hallban cserépkályha van. A lakás részben lelakott állapotú, helyenként faldedvesség, repedés, beázás tapasztalható.

A Budapest VIII., Szentkirályi utca [redacted] szám alatti lakásingatlan HVT III. területen helyezkedik el, azonban a RÉV 8 ZRT az elidegenítésének akadályát nem látja.

## **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:**

Javasoljuk, a Budapest VIII., Szentkirályi utca [redacted] 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, és a (2) bekezdés c) pontja alapján: „Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg: amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese” alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 33.680.000,- Ft összegben határozza meg.

## **V. A döntés célja, pénzügyi hatása:**

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az épületben az Önkormányzat tulajdoni hányada 10,62 %, amihez a 40 albetétből 4 albetét tartozik. Az alacsony albetétszám és tulajdoni hányad miatt az elidegenítés indokolt.

## **VI. 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.

Az elővásárlási jog gyakorlása valamint a vételár megállapítása a Lakástörvény, 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati 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 jogosult 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.” A 19. § (2) bekezdés c) pontja alapján: „Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg: amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese”

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

## HATÁROZATI JAVASLAT

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szentkirályi utca** szám alatti, **149 m<sup>2</sup>** alapterületű lakás bérlője részére az eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés és (2) bekezdés c) pontja alapján, a HVT III. területen elhelyezkedő komfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-ával megegyező összegű, 33.680.000,- Ft vételár közzéje mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. január 27.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. január 9.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2014 JAN 14

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Szentkirályi u.

| Az ingatlan adatai   |   |                                |                                    |  |   |  |
|--|---|--------------------------------|------------------------------------|--|---|--|
| Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:           | Hrsz:   | m <sup>2</sup>                 | Komfortfokozat Nyilvántart.szer    | Szoba-szám:                            | Műszaki állapot leírása:                                  |  |
| 2013. október 10.  |   | 149                            | komfortos                          | 3                                      | értékbecslés szerint                                      |  |
| Értékbecslésben meghatározott adatok                       |   |                                |                                    |  |   |  |
| Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege | Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték: |                                | Fajlagos m <sup>2</sup> ár:        | Értékbecslés készítője, és dátuma:     |   |  |
| -  | 33.680.000,- Ft   |                                | 226.000,- Ft                       | Avant.Immo Kft.<br>2013. november 26.  |   |  |
| Egyéb adatok   |   |                                |                                    |  |   |  |
| Vételár (forgalmi érték 100 %-ában):                       | Önkormányzati albetétek száma                                 | Önkormányzati tulajdoni hányad | Eladást kizáró feltétel fennáll-e: | Elidegenítés kezdeményezése            | Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :                   |  |
| 33.680.000,- Ft  | 4 (40)  | 10,62 %                        | IGEN/ <u>NEM</u>                   | önkormányzat által/ <u>bérlő által</u> | 2005. február 26.<br>módosítás bérlőtárs elhalálása miatt |  |
| Bérlési díj Ft/hó + Áfa:                                   | Bérlési díj mértéke:  |                                | Közös költség:                     | Fizetési morál:                        |   |  |
| 73.120,- Ft  | költségelvű   |                                | 17.458,- Ft                        | megfelelő                              |   |  |