

Előterjesztő: Kisfalu Kft

41.  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 27-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Orczy út ..... 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., Orczy út ..... szám alatti, ..... hrsz-ú, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kötött 2011. április 6. napján ..... bérlővel határozatlan időtartamra cserelakás bérbeadás jogcímen.

..... 1978. április 19-től bérelte Budapest VIII., Lujza utca ..... szám alatti lakást. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 368/2010. (IX. 22.) számú határozata alapján döntött arról, hogy a Magdolna Negyed Program II. projektben részt vevő Lujza utca 14. szám alatti tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépület a felújítási programjának keretében, a rendőrség számára fenntartott szolgálati lakások kialakítása céljára jelöli ki. Az épületben bérleti szerződéssel rendelkező bérlőket cserelakásokban helyezi el. Így került sor Megállapodás alapján a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére, a Budapest VIII., Orczy út ..... szám alatti cserelakás bérbeadása mellett.

A lakást nem minőségi csere keretében vette bérbe ..... , hanem azért, mert a korábbi bérleményét is magában foglaló épületet az Önkormányzat más célra kívánta felhasználni. Az Önkormányzat a Budapest VIII., Lujza utca 14. szám alatti lakásbérlőket más lakásokban helyezte el lakáscsere címén, vagy pénzbeli térítés mellett közös megegyezéssel megszüntette a bérleti jogviszonyukat.

### II. A betervezés indoka:

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

### III. Tényállási adatok:

A tárgyi lakás bérlője, ..... vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be 2013. november 30-án. Bérlő kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 6.100.000,- Ft.

A lakásba a függőfolyosóról juthatunk be, belmagassága 3,4 m, ablakai az utcára néznek, benapozásuk jó. Helyiségei szoba, konyha, zuhanyzó-w.c. A burkolatok, parketta, kerámia, járólappal állapota jó. A fűtést elektromos hőszigetelő biztosítja, melegvíz vételi lehetőséget villanybojler biztosítja. A lakás a közelmúltban felújításon esett át, festés, burkolat csere, valamint a bejárati ajtó cseréje történt. Az utcai ablakok rossz műszaki állapotúak, cserélendők. Összességében részlegesen felújított műszaki állapotú, piacképes ingatlan.

A Budapest VIII., Orczy út ..... szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

### IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Orczy út ..... 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: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonában került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó vásárolja meg, a vételár a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 50 %-a.”

## V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez jut. Az épületben az Önkormányzat tulajdoni hányada 14,63 %, amihez a 86 albetétből 13 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, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése 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.”

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., Orczy út** ..... szám alatti, **31 m<sup>2</sup>** alapterületű lakás határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlője részére az eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján, komfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 3.050.000,- Ft-os vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

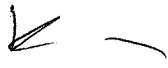
Határidő: 2014. február 3.

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 16.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

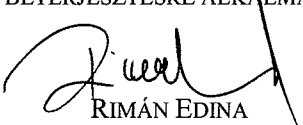
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 JAN 21

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Orczy út

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2013. november 30.		31	komfortos	1	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:	
-	6.100.000,- Ft		196.600,- Ft	Euro-Immo Expert Kft. 2014. január 4.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.050.000,- Ft	13 (86)	14,63 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2011. március 9. cserelakás bérbeadása
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség: Célfizetés 2017.03.31-ig	Fizetési morál:	
7.023,- Ft	költségelvű		8.178,- Ft 6.466,-Ft	megfelelő	