

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

51
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 24-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Elnök u. szám alatti, helyrajzi
számú, határozott idejű bérleti joggal terhelt lakás elidegenítése**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Elnök u. szám alatti, hrsz.-ú, 46 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat határozott ideig, 2009. április 30-ig, tartó lakásbérleti szerződést kötött 2004. április 15. napján és bérlőtársi jogviszonyban. 2004. november 22. napján a szerződés halála miatt módosításra került, a kizárólagos bérlő lett.

A bérleti szerződés 2009. április 23. napján meghosszabbításra került 2014. április 30. napjáig.

II. A betervezés indoklása:

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok:

A bérlő, 2014. február 5. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

..... nettó 9.856,- Ft költségelví lakbért fizet, fizetési morálja megfelelő. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrával rendelkező lakásra havonta 9.340,- Ft.

A 11 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 95/1000 tulajdoni hányad tartozik.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc Ingatlanforgalmi értékbecslő) készített el 2014. február 28. napján az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás beköltözhető forgalmi értéke 4.200.000,- Ft összegben (92.000,- Ft/m² fajlagos ár) került megállapításra és független szakértő által jóváhagyásra. A lakás vételára a 33/2013. (VII.15.) számú rendelet 19. § (3) c) pontja értelmében a forgalmi érték 95%-a, azaz 3.990.000,- Ft.

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

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Elnök u. szám alatti lakás határozott idejű bérleti jogviszony miatt fennálló elidegenítési tilalom alóli felmentéséhez, és a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 3.990.000,- Ft vételáron a bérlő részére történő értékesítéséhez.

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 9,5 %, amihez az 11 albetétből 1 albetét tartozik. A bérlő által fizetett bérleti díj csak igen kis mértékben haladja meg az Önkormányzatot terhelő közös költséget, így a bérbeadással kapcsolatban az Önkormányzat bevételekkel nem számolhat. Amennyiben a társasház megemeli a közös költséget, vagy ideiglenesen célbefizetés teljesítése mellett dönt, úgy az Önkormányzat kiadásai a lakással kapcsolatban meghaladják a bevételeit. Az alacsony bérleti díj és 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.

A rendelet 7. § (1) f) pontja és (3) bekezdése alapján a határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakásokra vonatkozó elidegenítési tilalom alól a Bizottság felmentést adhat.

Az elővásárlási jog gyakorlása valamint a vételár megállapítása a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdés és a 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján történik: Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. A határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95 %-nak megfelelő vételáron lehet eladni.

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:

- 1) az ingatlan nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Elnök u. szám alatti, **46 m²** alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt lakásra fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.
- 2) ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Elnök u.** szám alatti, **46 m²** alapterületű lakás vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján határozott időre bérbe adott lakásra

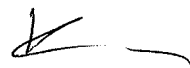
vonatkozó értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 95 %-ával megegyező összegű, 3.990.000,- Ft vételár közzélé mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. március 31.

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. március 13.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

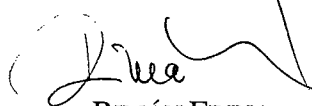
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2014 MÁRC 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE