



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/3

**Előterjesztő:** Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2011. szeptember 15.

..... sz. napirend

**Tárgy: Budapest VIII., Illés u. 28-30/A. szám alatti, 36085 hrsz-ú  
Társasház lakóépületben lévő önkormányzati tulajdonú lakások és  
gépkocsi-beállók elidegenítésre történő kijelölése**

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKZI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

*Dr. Mészár Erika*  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 2004. november 30-án megvásárolt a Balusztrád Ingatlanfejlesztő Kft-től 16 db lakást és 7 db gépkocsi-beállót a Budapest VIII., Illés u. 28-30/A. szám alatti 36085 hrsz-ú lakóépületben.

A társirodák tájékoztatása alapján az elidegenítésnek nincs akadálya. A lakóépülettel kapcsolatban a lakóknak és a bérlőknek többször volt műszaki problémája, amely alapján az utolsó ellenőrzéskor megállapításra került, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokban a falakon jól látható repedések vannak, de statikus szemmel vizsgálva életveszélyes állapot nem áll fenn.

A 16 db lakás bruttó vételára 2004-ben 184.936.500,- Ft volt, a lakások átlag beszerzési m<sup>2</sup> ára 282.346,- Ft.

ÉRKEZETT

2011 SZEPT 06.

16 19

1

Az épületben található az Alapító Okiratban 1. sorszám alatt feltüntetett 1360 m<sup>2</sup> alapterületű teremgarázs, amelyből az Önkormányzat tulajdonát képezi 7 db gépkocsi-beálló, nettó 108 m<sup>2</sup>, bruttó (hozzá tartozó utak, közlekedők) 254 m<sup>2</sup> alapterülettel 7028/10.000 tulajdoni hányadban.

A gépkocsi-beállók bruttó vételára 2004-ben 4.250.000,- Ft/gépkocsi-beálló volt. Jelenleg nincs bérlőjük, bérbevételi kérelem nem érkezett.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítési feltételeiről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV.20.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése szerint az albetétek eladásának feltétele, hogy a lakás/nem lakás célú helyiség vagy az azt magába foglaló épületet a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

A 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése szerint, amennyiben a lakás nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlőnek nincs elővásárlási joga, de az Önkormányzat biztosítja neki a lakás megvásárlásának lehetőségét.

A térítés mellett az Önkormányzat tulajdonába került lakások esetében a vételárra vonatkozóan a rendelet 20. § (1), (2) bekezdés szerint kell eljárni: ha az önkormányzati eszközökből szerzett lakást a bérlő vásárolja meg, a vételár nem lehet kevesebb a lakás szerzőskori bekerülési értékénél. Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás esetében a szerzést követő 5 éven túl a forgalmi érték megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslést kell készíttetni. A hivatkozott rendelet 18. § (10) bekezdése értelmében amennyiben a beszerzési/bekerülési érték magasabb az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél, úgy a magasabb értéket kell a vételár alapjául figyelembe venni. A tényleges vételár megállapításához értékbecslés elkészítése szükséges, amelynek költsége a bérlőket terheli. A bérlőt nem illetik meg az egyösszegű vételárkedvezmények, kizárólag a banki hitel felhasználásának és a részletfizetés lehetőségével élhet a bérlő. A részletfizetéskor a vevőnek a vételár 20 %-át kell megfizetni az első vételár-részletként, a fennmaradó rész 15 éven keresztül, a Ptk által pénztartozás esetére megállapított kamat kétszeresének megfelelő mértékű kamattal.

A 15/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 6/A. § (1) bekezdése értelmében az üres nem lakás célú helyiségeket a 37/2003. (VII. 7.) önkormányzati rendeletrendelkezései alapján kell értékesíteni, illetve amennyiben vételi kérelem érkezik a gépkocsi-beállókra, a 6/A. § (2) pontja értelmében lehetőség van tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is értékesíteni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a lakás elidegenítésre történő kijelöléséről a Tisztelt Képviselő-testület jogosult dönteni.

A fentiek alapján javasolt a lakások és a gépkocsi beálló-helyek elidegenítése, mivel az Önkormányzat havonta 165.975,- Ft közös költség kifizetést teljesít a társasház felé úgy, hogy a gépkocsi-beállók hasznosításából semmilyen bevétele nem származik. A társasházi közgyűlésen felvetett műszaki problémák a közös költség növekedését vetítik elő, mivel a lakóépület a garanciális időszakon már túl van.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a lakás elidegenítésre történő kijelöléséről döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a **Budapest VIII., Illés u. 28-30/A.** szám alatti 36085 hrsz-ú épületben található **16 db** önkormányzati tulajdonú **lakást elidegenítésre kijelöli.** A lakások vételárát, az elidegenítés időpontjában hatályos rendeletben foglaltak szerint, a saját eszközökből szerzett lakások vételárának megállapítására vonatkozó szabályok szerint kell meghatározni. A döntés időpontjában a vételár a forgalmi érték 100%-a.
- 2.) a **Budapest VIII., Illés u. 28-30/A.** szám alatti 36085/0/A/1 hrsz-ú teremgarázs megnevezésű albetétben található **7 db** önkormányzati tulajdonú **gépkocsi-beállót elidegenítésre kijelöli.** A vételárát az elidegenítés időpontjában készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

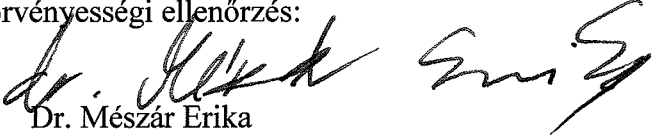
Határidő: azonnal

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Kisfalu Kft.

Budapest, 2011. szeptember 1.

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

  
Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző