

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

52.  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 22-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. József utca szám alatti, helyrajzi számú, 117 m<sup>2</sup> alapterületű társbérleti lakás (bérelt és üres, önkormányzati tulajdonú részének) elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények:

A Budapest VIII., József utca szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 117 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, kettes társbérletként került bérbeadásra. A Budapest VIII., József utca szám alatti lakás, 71 m<sup>2</sup> alapterületű részére az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2000. július 5. napján és bérlőkkel lakáscsere jogcímen, a bérleti jogviszony kezdő időpontja: 2000. július 5. napja.

A másik kizárólagos használatú lakrész – amely 1 szobás, 46 m<sup>2</sup> alapterületű – a társbérlő, elhalálozásával 2012. április hóban megüresedett. A lakrész további önálló bérbeadás útján történő hasznosítására, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (2) bekezdése alapján nincs mód.

A lakrész a Lakásgazdálkodási Iroda által 2014. június 25. napján zárolásra került.

Bérlők, és 2014. május 28. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Kisfalu Kft.-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolásra került az érvényes bérleti szerződés, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás.

Bérlők Társaságunk írásos tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról, hogy a bérelt lakrész megvásárlása csak az üres társbérleti lakrész megvásárlásával együttesen lehetséges az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú rendelet 9. § (5) bekezdése alapján.

Az épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat elidegenítés érdekében 63/2014. (IV.23.) számú határozatával kijelölte.

### II. A betervezés indoklása:

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

### III. Tényállási adatok:

A lakás elhelyezkedése HVT területet nem érint, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Bérlő kérésére az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2014. június 23-án elkészítette a lakás bérlők által bérleti jogviszony alapján használt területére vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 11.930.000,- Ft (168.000,- Ft/m<sup>2</sup>).

Fenti ingatlan tekintetében az elidegenítést kizáró okok (határozott időtartamú bérleti jogviszony, bérleti díj tartozás, peres eljárás) nem állnak fenn.

A Kisfalu Kft. az üres társbérleti lakrészre az értékbecslést megrendelte, azt az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György szakértő) készítette el 2014. június 23-án, amelyben az üres lakrész forgalmi értéke 5.700.000,- (124.300,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben került meghatározásra.

Az önkormányzati társbérleti lakrész komfortos komfortfokozatú, 1 szoba, konyha, fürdőszoba, kizárólagos, W.C., előszoba közös használatú. Belmagassága 3,3 m. A fűtést gázkonvektor illetve fali gázmelegítő szolgáltatja. Az értékbecslés mellékletét képező fényképekből jól látszik, hogy az bérleti jogviszonnyal nem terhelt lakrész üres, azt senki nem használja.

A lakásra vonatkozó értékbecslés az üres lakrész forgalmi értékét 5.700.000,- Ft összegben állapítja meg, amely összeg az üres ingatlan esetében megegyezik a vételárral, megfizetésére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegben, illetve banki hitel felhasználásával kerülhet sor.

A benyújtott iratok és az Önkormányzat rendelkezései alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 7. és 8. §-ban meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

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

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., József utca ..... szám alatti, társbérleti lakrészt bérlő ..... és ..... részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, 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 %-ának megfelelő összegű, azaz 5.965.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., József utca ..... szám alatti üres, társbérleti lakrész esetében az Önkormányzat járuljon hozzá az eladási ajánlat kiküldéséhez ..... és ..... részére, a forgalmi értékkel megegyező összegű, 5.700.000,- Ft-os vételár megjelölése mellett.

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

A Budapest VIII., József utca ..... szám alatti bérlemény eladásával kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az épületben az Önkormányzat tulajdoni hányada 100 %, amelyhez 38 albetét tartozik. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

Az üres lakrész más részére nem hasznosítható. Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a lakrész elidegenítéséhez, úgy a lakás kapcsán továbbra is veszteséget könyvel el, mivel bérleti díj bevétele nincs, a vonatkozó jogszabályok alapján a lakrész bérbeadásra nem kerülhet, ellenben a közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot.

## 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 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 Rendelet 9. § (5) bekezdése alapján: a társbérleti lakrészek akkor elidegeníthetők, ha az előzetes nyilatkozatok szerint egyidejűleg mindegyik társbérleti lakrész megvásárlásra kerül, vagy ha az üres társbérleti lakrészt a másik társbérleti lakrész bérlője megvásárolja. Üres társbérleti lakrész a versenyeztetési szabályzat mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 19. § (4) Ha a lakás, a 8. § (5) bekezdés szerinti tulajdonostárs, a 9. § (5) bekezdés szerinti üres társbérleti lakrész vevője, 10. § szerinti elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó, vagy a 11. § szerinti vevő részére kerül elidegenítésre, a vételár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével. A vételárból semmilyen jogcímen nem adható kedvezmény, a vételár nem csökkenthető.

A Rendelet 21. § (11) bekezdése szerint a társbérleti lakrészeire kötött adásvételi szerződések esetében a vevőt nem illetik meg a vételár megfizetésére vonatkozó kedvezmények. A vételárból semmilyen jogcímen nem adható kedvezmény, a vételár nem csökkenthető, részletfizetés nem engedélyezhető. A vételár egyösszegben fizetendő. Egyösszegű fizetésnek tekintendő a (9) bekezdés alapján teljesített banki hitel felhasználása is azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a vételár megfizetése nem teljesül, úgy az adásvétel tárgyát képező lakás, a fizetési határidő leteltét követően nem adható bérbe, illetve használatba.

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.) hozzájárul a **Budapest VIII., József utca** szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, **117 m<sup>2</sup>** alapterületű, kettős társbérletet képező lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez az alábbiak szerint:

a.) a 71 m<sup>2</sup> alapterületű bérelt társbérleti lakrészeire, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, a komfortos lakás értékesítésére

meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 5.965.000,- Ft vételár közlése mellett,

b.) az üres 46 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás üres társbérleti lakrészre, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (4) bekezdésében, meghatározottak szerint 5.700.000,- Ft-vételár közlése mellett. A vételár megfizetésére egyösszegben, illetve banki hitel felhasználásával van lehetősége a vevőnek. A bérelt lakrész elidegenítésének feltétele, hogy azzal egyidejűleg az üres társbérleti lakrész megvásárlásra kerüljön.

2.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy küldjön eladási ajánlatot a bérebevett és az üres lakrészre vonatkozóan.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

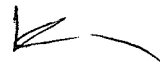
Határidő: 2014. szeptember 1.

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. augusztus 14.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

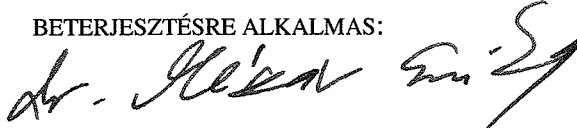
ELLENŐRIZTE:

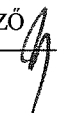


DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

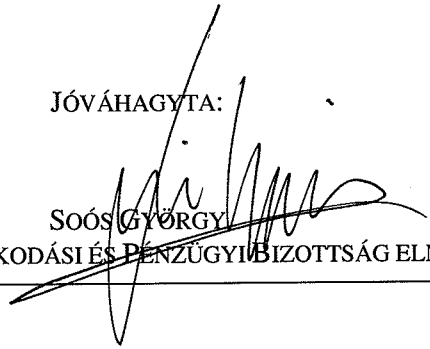
2014 AUG 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

József utca

bérelt társbérleti lakrész

| Az ingatlan adatai   |   |                                |                                    |  |   |  |
|--|---|--------------------------------|------------------------------------|--|---|--|
| Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:           | Hrsz:   | m <sup>2</sup>                 | Komfortfokozat Nyilvántart.szer    | Szoba-szám:                              | Műszaki állapot leírása:                |  |
| 2014. május 28.  |   | 71                             | komfortos                          | 1  | értékbecslés szerint                    |  |
| Értékbecslésben meghatározott adatok                       |   |                                |                                    |  |   |  |
| Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege | Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték: |                                | Fajlagos m <sup>2</sup> ár:        | Értékbecslés készítője, és dátuma:       |   |  |
| -  | 11.930.000,- Ft   |                                | 168.000,- Ft                       | Euro-Immo Expert Kft<br>2014. június 23. |   |  |
| 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 : |  |
| 5.965.000,- Ft   | 38(38)  | 100%                           | IGEN/NEM                           | önkormányzat által/bérlő által           | 2000. július 05.                        |  |
| Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:                                  | Bérleti díj mértéke:  |                                | Üzemeltetési költség:              | Fizetési morál:                          |   |  |
| 16.403,- Ft  | költségelvű   |                                | 14.820,- Ft                        | megfelelő                                |   |  |