

Előterjesztő: Kisfalu Kft

38.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII., Szigony u. szám alatti lakás elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Szigony utca szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 51 m² alapterületű, 2 szobás, összkomfortos, 99/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás az 1989. június 21. napján kelt bérleti szerződéssel részére került bérbeadásra, határozatlan időtartamra. A lakás bérlőjét, a bérlőkijelölési jogosultjaként a BM Központi Gazdasági Igazgatóság Elhelyezési és Felújítási Osztály Lakásügyi Alosztály jelölte ki határozatában. A bérleti jogviszonya 2013. február 6. napján bekövetkezett halálával megszűnt. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság a jogviszony folytatására adott hozzájárulása alapján a bérleti jogot – gyermek – folytathatja. 2013. február 07. napjától jogosult a bérleti jogviszony folytatására határozatlan idejű bérleti szerződéssel.

Az épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat elidegenítés érdekében kijelölte.

A bérlő, 2014. augusztus 8. 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. Csatolásra került továbbá a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság által kiadott hozzájárulás, amelyet bérlő részére adtak ki az alábbi tartalommal: „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtására kiadott 75/2013. (XII.18.) BM rendelet 26. § (1) bekezdése alapján hozzájárulok a Budapest VIII., Szigony utca szám alatti lakás Ön () részére történő értékesítéshez, a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság rendelkezési jogáról történő lemondásával. A hozzájárulás a ténylegesen elidegenítésre kerülő lakás esetén érvényes, amennyiben az értékesítés bármely okból meghiúsul, úgy jelen hozzájárulás visszavonásra kerül a lakás rendelkezési jogának visszaállítása mellett.”

A Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósága Társaságunk részére is küldött tájékoztatást, amelyben az adásvételi eljárás lebonyolítását követően az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján a vételár 70 %-ának részükre történő átutalását kérte. („Ha az e törvény alapján a fővárosi és megyei kormányhivatal döntésével önkormányzati tulajdonba került, nem munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszüntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70 %-a illeti meg.”)

A lakás elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A lakás után az Önkormányzat 15.759,- Ft/hó közös költséget fizet. További releváns adatok az előterjesztés mellékletében található.

Bérlő kérésére az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2014. augusztus 26-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 8.000.000,- Ft (156.800,- Ft/m²).

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat részére megfizetendő vételár 70 %-ára a Belügyminisztérium jogosult, nem javasoljuk a Budapest VIII., Szigony utca szám alatti lakás elidegenítését.

A vételár egyösszegben történő megfizetése esetén a 2.240.000,-Ft összegből az Önkormányzatot megillető vételár rész 672.000,- Ft (30 %) lenne.

II. A betérjesztés indoka:

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Nem javasoljuk a lakás elidegenítését, mert a Törvény alapján a befolyó vételár jelentős része a Belügyminisztériumhoz kerül.

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a továbbiakban a bérlő bérleti díjat fizet az Önkormányzat részére, amelynek összege az előterjesztés időpontjában 14.810,-Ft + ÁFA/hó.

IV. Jogszabályi környezet:

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 8. § (1) a) pontja alapján: Harmadik személy hozzájárulását, jóváhagyását igénylő esetek: a jogosult járulhat hozzá az elidegenítéshez, ha a lakás többszörös bérlőkijelölési joggal érintett. (2) bekezdés: Harmadik személy jóváhagyását, hozzájárulását a bérlő köteles az eladási ajánlat kiadásáról szóló tulajdonosi döntés meghozataláig beszerezni. Eladási ajánlat kiküldésére vonatkozó döntés a hozzájárulás hiányában nem hozható. Amennyiben a hozzájárulásra jogosult a nyilatkozatát kikötésekkel adja ki, azokat az adásvételi szerződésben rögzíteni, és a vevőnek vállalni kell.

A rendelet 21. § (1) bekezdése alapján a lakás bérlője, vagy a vele egy tekintet alá eső személy a vételár 20 %-ának megfizetését követően a fennmaradó részt

- a) a szerződés megkötésekor egy összegben vagy
- b) részletekben teljesíti.

A (2) bekezdés szerint az (1) a) pont alapján kötött adásvételi szerződés esetén a vevőt – az (1) szerint megfizetendő 20 %-on felül – fennmaradó vételárrészre 55 % kedvezmény illeti meg.

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 nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szigony utca** szám alatti, **51 m²** alapterületű lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. december 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. november 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA 2014 NOV 18.
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Szigony utca

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
2014. augusztus 08		51	összkomfortos	2	értékbecslés szerint	
Értékbecslésben meghatározott adatok						
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:		
-	8.000.000,- Ft		156.800,- Ft	Avant.Immo Kft (Bártfai László) 2014. augusztus 26.		
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 :	
4.000.000,- Ft	9 (97)	9,24%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2013.február 17. bérlési jogviszony folytatás	
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
14.810,- Ft	költségelvű	15.759,- Ft		megfelelő		