

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 9-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., II. János Pál pápa tér [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú
üres lakás elidegenítése csatolás céljából**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., II. János Pál pápa tér [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 8 m² alapterületű lakás, a közös tulajdonból 53/10.000 tulajdoni illetőséggel.

A lakást 2014. október 9. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda. Az ingatlan elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy lakásgazdálkodási feladatok ellátására nem alkalmas.

A lakásra vonatkozóan [REDACTED] – a szomszédos lakás tulajdonosa csatolási szándékkal – vételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez.

A lakóház a XX. század elején épült. A tulajdoni lap szerint lakás megnevezésű albetét az országos településrendezési és építési követelményekben foglaltak szerint a lakással szemben támasztott feltételeknek nem felel meg. A lakás szerkezetkész állapotúnak tekinthető. Bejárata az udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. Ablaka nincs, természetes fényt csak az ajtó felől kap. Rozsdamentes mosogató, elektromos tűzhely, zuhanytálca, WC és elektromos bojler található benne. A lakásban egy gyenge kivitelezésű galéria is található. A falak piszkosak, penészesek, vizesek. Az albetét sötét, dohos. Korlátozottan piacképes.

A lakás elhelyezkedése HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Fentiek alapján javasoljuk az ingatlan értékesítését.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Avant.Immo Kft (Bártfai László) készítette el. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **690.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 86.049,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

Amennyiben az ingatlant a közvetlen szomszéd külön tulajdoni illetőség tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, úgy a vételár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével, azaz 690.000,- Ft. A vételárból semmilyen jogcímen nem adható kedvezmény, a vételár nem csökkenthető.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező ingatlanra közös költség címén havi 2.176,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

A 29 albetétből álló társasházban 1 önkormányzati tulajdonú (jelen) albetét van, amelyhez 53/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok 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.

Javasoljuk a lakás versenyeztetési eljárásen kívüli elidegenítését [REDACTED] részére – mivel a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni – 690.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel. Az ingatlan önálló lakásként nem hasznosítható, amennyiben nem a szomszéd ingatlan tulajdonosa vásárolja meg csatolás céljából, raktárként hasznosítható. Amennyiben a vevő nem él a vásárlás lehetőségével, úgy a lakást nyilvános árverésen javasoljuk elidegeníteni.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mert a lakás hasznosítása bérbeadás útján birtokbavételét követően nem volt megvalósítható, valamint nyilvános árverés útján a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár a hatályos rendelkezések szerint, és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegben kerülhet értékesítésre a lakás.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a tulajdonosi döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel az ingatlan lakásgazdálkodási feladatok ellátására nem alkalmas, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség kötelezettség megfizetése mellett.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 2.176,- Ft/hó.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot (továbbiakban: tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság) hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet végzi el.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 11. § (1) bekezdése alapján: „Az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd külön tulajdoni illetőség tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljárásen kívül is elidegeníthető.”

A Rendelet 19. § (4) bekezdése alapján 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 alapján a 9. § (5) bekezdés, a 10. §, valamint a 11. § alapján kötött adásvételi szerződések esetében a vevőt nem illetik meg az (1) b) pont és a (2)-(8) bekezdés szerinti kedvezmények. Egyösszegű fizetésnek tekintendő a (9) bekezdése 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 kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

..... év hó nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., II. János Pál pápa tér [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú, 8 m² alapterületű lakást 690.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez csatolás céljából [REDACTED] részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t küldjön [REDACTED] részére eladási ajánlatot a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet szerinti ajánlati kötöttséggel és fizetési feltételekkel.
- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy a lakást a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

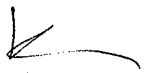
Határidő: 2015. február 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

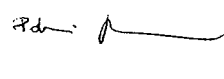
Budapest, 2015. február 2.

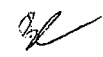
Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

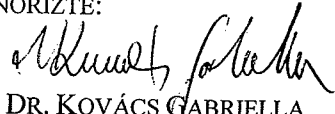
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

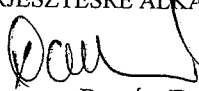
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

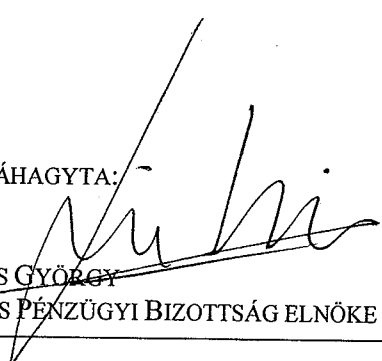
2015 FEBR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 FEBR 04.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE