6.4.

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 13-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (2 db)

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató
Készítette: Mezei Irén referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges
Melléklet: 2 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

1.) A Budapest VIII., [redacted] szám alatti, 34892/0/A/27 hrsz-ú, 25 m^2 alapterületű, 1 szobás, félkomfortos, 154/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2000. szeptember 20. napján [redacted] a véglegesítés jogcímen.

Bérlő [redacted] 2015. február 24. 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.

A Budapest VIII., [redacted] szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Bérlő kérésére az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) 2015. március 18-án elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés és a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 4.260.000,- Ft.

Fenti ingatlan tekintetében 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, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., [redacted] szám alatti lakást bérlő [redacted] 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) – félkomfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 25 %-ának megfelelő összegű, azaz 1.065.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

2.) A Budapest VIII., [redacted] szám alatti, 35944/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, 31 m^2 alapterületű, 1 szobás, 77/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozóan az Önkormányzat funkcióváltás után, határozott időre, 2019. szeptember 30. napjáig érvényes lakásbérleti szerződést kötött 2014. október 2-án [redacted] és [redacted] bérlőkkel, azt követően, hogy a Tisztelt Bizottság hozzájárult fenti nem lakás célú helyiség lakássá történő átminősítéséhez.

Bérlők a hozzájárulásban előírt, az átminősítésre vonatkozó kötelezettségüknek eleget tettek.

A Budapest VIII., [redacted] szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítés érdekében kijelölte.

A bérlők, [redacted] és [redacted] 2015. január 15-én vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A Budapest VIII., [redacted] szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Bérlők kérésére az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2015. február 4. napján elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapán a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci, forgalmi érték 4.890.000,-Ft.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg az elidegenítést kizáró ok alól a felmentést, mely alapján nem elidegeníthető a lakás, amíg határozott időre van bérbeadva. A kizáró feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést. Egyéb az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 7. § meghatározott elidegenítését kizáró okok nem áll fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., [redacted] szám alatti lakást bérlő [redacted] és [redacted] 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. § (3) bekezdés c) pontja alapján – határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó – a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.645.500,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A beterjesztés indoka:

A lakások elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

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."

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.

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

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.)

A. hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **34892/0/A/27** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII.,** [redacted] szám alatti, **25 m^2** alapterületű, félkomfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, a félkomfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, 1.065.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 20.

B. felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. június 30.

2.)

A. az ingatlan-nyilvántartásban a 35944/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., [redacted] szám alatti, 31 m2 alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt lakásra fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 13.

B. hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **35944/0/A/10** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII.,** [redacted] szám alatti, 31 m^2 alapterületű lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérlők részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján a forgalmi érték 95 %-ában, azaz 4.645.500,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 20.

C. felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. június 30.
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. március 31.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GÁBRIELLA
ALJEGYZŐ
2015 ÁPR 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2015 ÁPR 07.

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

József utca 10. II. em. 28

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	**Hrsz:**	**m^2**	**Komfortfokozat Nyilvántart.szer**	**Szoba-szám:**	**Műszaki állapot leírása:**
[redacted] 2015. február 24.	34892/0/A/27	25	félkomfortos	1	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:**
-	4.260.000,- Ft	170.233,- Ft	Avant.Immo Kft. 2015. március 18.

Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 25 %-ában):	**Önkormányzati albetétek száma**	**Önkormányzati tulajdoni hányad**	**Eladást kizáró feltétel fennáll-e:**	**Elidegenítés kezdeményezése**	**Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :**
1.065.000,- Ft	6 (40)	12,17%	IGEN/**NEM**	önkormányzat által/**bérlő által**	2000. szeptember 20. véglegesítés

Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	**Bérleti díj mértéke:**	**Közös költség:**	**Fizetési morál:**
4.216,- Ft	költségelvű lakbér	6.375,- Ft	megfelelő

2. számú melléklet

Orczy út 45. alagsor 1.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	**Hrsz:**	**m^2**	**Komfortfokozat Nyilvántart.szer**	**Szoba-szám:**	**Műszaki állapot leírása:**
[redacted] 2015. január 15.	35944/0/A/10	31	komfortos	1	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:**
-	4.890.000,- Ft	157.773,- Ft	Avant.Immo Kft (Bártfai László) 2015. február 4.

Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 95 %-ában):	**Önkormányzati albetétek száma**	**Önkormányzati tulajdoni hányad**	**Eladást kizáró feltétel fennáll-e:**	**Elidegenítés kezdeményezése**	**Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :**
4.645.500,- Ft	6(64)	8,17%	IGEN/**NEM**	önkormányzat által/**bérlő által**	2014. október 02. bérbeadás funkcióváltás után

Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	**Bérleti díj mértéke:**	**Közös költség:**	**Fizetési morál:**
10.803,- Ft	költségelvű	5.740,- Ft	megfelelő