

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

52.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 13-i ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (1 db)**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató  
Készítette: Dravetz Réka referens  
A napirendet nyilvános 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., Üllői út [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos, 187/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1990. október 19. napján [REDACTED] al.

[REDACTED] 2015. április 21. 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., Üllői út [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú ingatlan HVT területen helyezkedik el, azonban a Rév8 Zrt-vel történt egyeztetést alapján az elidegenítésnek akadálya nincs.

Bérlő kérésére az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) 2015. április 28-án elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés és a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 6.980.000,- 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., Üllői út [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) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 3.490.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

#### II. A betérjesztés indoka:

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

#### III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan 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

tértésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. „Ha a tértés 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 tértésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.

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.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., [REDACTED] szám alatti, 36 m<sup>2</sup>** alapterületű, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, 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, 3.490.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 13.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. július 31.

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. május 4.

  
Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

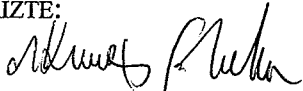
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

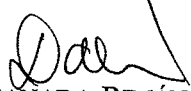
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 MÁJ 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015 MÁJ 06.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Üllői út

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2015. április 20.		36	komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték:		Fajlagos m <sup>2</sup> ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	6.980.000,- Ft		194.000,- Ft	Avant.Immo Kft 2015. április 28.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérelti jogviszony kezdete és jogcíme :
3.490.000,- Ft	3 (38)	13,32 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	1990. október 19. szerződés módosítás
Bérelti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérelti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
2.376,- Ft	szocális lakbér	6.358,- Ft		megfelelő	