

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

42.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 27-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (4 db)

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató
Készítette: Mezei Irén referens, Dravetz Réka referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges
Melléklet: 4 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

1.) A Budapest VIII., Nap utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, 45/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1985. március 22. napján [REDACTED] el.

[REDACTED] 2015. március 30. 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., Nap utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú 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. április 29-én elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés és a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 4.970.000,- 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., Nap utca [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 2.485.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

2.) A Budapest VIII., József u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú, 112 m² alapterületű, 3 szobás, összkomfortos, 681/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2005. augusztus 01. napján [REDACTED] val. A kizárólagos bérleti jogviszony kezdő időpontja 2005. július 02.

[REDACTED] 2015. március 30. 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., József u. [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 Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2015. április 30-án elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés és a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 19.040.000,- 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., József u. [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 9.520.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

- 3.) A Budapest VIII., József körút [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, 234/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2002. március 28. napján [REDACTED] al. A bérleti szerződés módosításra került 2012. december 3-án [REDACTED] bérlőtársítása miatt.

[REDACTED] és [REDACTED] 2014. október 14. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be, az értékbecslés megrendelésére azonban nem került sor. Ezt követően 2015. április 30. napján ismét jelezték vételi szándéknyilatkozatukat 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., József körút [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2015. május 5-én elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés és a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 7.900.000,- 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., József körút [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. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 3.950.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

- 4.) A Budapest VIII., Hungária krt. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú, 41 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, 209/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2011. február 06. napján [REDACTED] sal a lakás komfortfokozatának megváltozása miatt. A bérleti jogviszony kezdő időpontja 2009. július 22. napja.

[REDACTED] 2015. április 03. 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, melyen nem volt arra vonatkozó információ feltüntetve, hogy Bérlő a fennálló tartozását az igazolás kiadása előtt rendezte egyösszegben.

A Budapest VIII., Hungária krt. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú ingatlan HVT területet nem érint, ezért a Rév8 Zrt állásfoglalására nincs szükség.

Bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft (Várszegi Dóra) 2015. április 7-én elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés és a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 7.570.000,- Ft.

██████████ 2015. április 28. napján megkereste Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesületet, és előadta, hogy a 2014. év nyarán, volt osztálytársa ██████████ rokona ██████████ és ██████████ – az Önkormányzat hozzájárulása nélkül – beköltöztek lakásába. ██████████ Bérlő lakáskulcsát és bérleti szerződését elvette, amelyet a Lakásgazdálkodási Iroda több alkalommal pótolta. 2014. október 28. napján Bérlőt írásban is felszólították, hogy a jogtalan befogadást szüntesse meg és hátralékát rendezze, majd 2015. január 19. napján 8 hónapra szóló részletfizetési megállapodást kötöttek vele. 2015. február 7. napján Bérlő adósságcsökkentő támogatást kapott.

2015. februárjában az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai bérleményellenőrzést hajtottak végre, amikor ismét felszólították ██████████, hogy küldje el ██████████ Bérlő elmondása szerint a korábbi felszólításnak azért nem tett eleget, mert fél tőlük. 2015. április 2. napján Egyed Attila (az Upendra Gold Kft. ügyvezetője) adásvételi előszerződést íratott alá vele fenti ingatlanra vonatkozóan 4.500.000,- Ft vételár meghatározásával, amellyel egyidejűleg 100.000,- Ft foglalót fizetett ██████████ részére. Az előszerződést ██████████ és ██████████ hitelesítette tanúként. Bérlőnek azt ígérték, hogy a lakás eladását követően Óbudán, majd későbbi ígélet szerint Csobánkán biztosítanak lakhatást, illetve ha az nem megfelelő akkor Kőbányán szereznek neki önkormányzati bérlakást. Erre vonatkozóan írásos megállapodás nem született.

Bérlőnek a vételi kérelem benyújtása előtt bérleti díj és közüzemi díj tartozása is fennállt, amelyet Egyed Attila, illetve ██████████ fizetett ki, aki szintén az Upendra Gold Kft. alkalmazottja.

Az adásvétel ügyében ██████████ járt el közvetítőként, aki ezért 200.000,- Ft jutalékot követelt először a ██████████ családtól, majd később ██████████ tól. Bérlő a rendőrségen feljelentést tett zsarolás miatt.

Bérlő az Egyesületnek elmondta, hogy az általa bérelt lakást sem megvásárolni, sem értékesíteni nem szeretné, mert úgy gondolja, hogy ebben az esetben a későbbi lakhatása nem lenne biztosított.

██████████ felkereste a Családsegítő Központot is, ahol az Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesületnél rögzítettekkel megegyező tartalmú feljegyzést készült.

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.

██████████ a vételi szándéknyilatkozatát nem vonta vissza a Kisfalu Kft-nél, ezért a kérelme tárgyában döntés szükséges.

Javasoljuk, hogy a Bizottság ne járuljon hozzá a Budapest VIII., Hungária krt. ██████████ szám alatti lakás, Bérlő ██████████ részére történő értékesítéséhez mivel a fennálló körülmények alapján vélhetően a lakásmaffia áldozatává válna és jövőbeni lakhatása nem lenne biztosított.

II. A betérjesztés indoka:

A lakások elidegenítésével kapcsolatos döntés 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 értékhartártól 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.

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., Nap utca** [REDACTED] szám alatti, **26 m²** 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, 2.485.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 27.

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. augusztus 31.

3.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u.** [REDACTED] szám alatti, **112 m²** alapterületű, összkomfortos 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, 9.520.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 27.

4.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 3.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. augusztus 31.

5.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József körút** [REDACTED] szám alatti, **34 m²** alapterületű, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők 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, 3.950.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 27.

6.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 5.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. augusztus 31.


7.) nem hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Hungária krt** [REDACTED] szám alatti, **41 m²** alapterületű, komfortos lakás elidegenítéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 27.

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 18.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS, DRAVETZ RÉKA REFERENS 

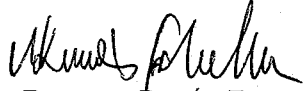

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 MÁJ 20.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Nap utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. március 30.	[REDACTED]	26	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:	
-	4.970.000,- Ft		191.000,- Ft	Avant.Immo Kft 2015. április 29.	
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 :
2.485.000,- Ft	1 (12)	4,5 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	1985. március 22. bérlet/eredeti kiutalás
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
9.165,- Ft	költségelví lakbér	13.780,- Ft		megfelelő	

2. számú melléklet

József u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. március 30.	[REDACTED]	112	összkomfortos	3	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:	
-	19.040.000,- Ft		170.000,- Ft	Grifton Property Kft 2015. április 30.	
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 :
9.520.000,- Ft	3 (21)	13,40 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2005. július 02. kizárólagos bérlési jogviszony
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
41.606,- Ft	költségelví lakbér	21.111,- Ft		megfelelő	

3. számú melléklet

József körút [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] és [REDACTED] 2015. április 30.	[REDACTED]	34	komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	7.900.000,- Ft		231.600,- Ft	URBS Ingatlan Kft 2015. május 5.	
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 :
3.950.000,- Ft	17 (22)	79,04 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2012. december 03. bérlőtársítás
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
5.622,- Ft	szociális lakbér	8.658,- Ft		megfelelő	

4. számú melléklet

Hungária crt. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2015. április 03.	[REDACTED]	41	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:	
-	7.570.000,- Ft		184.600,- Ft	URBS Ingatlan Kft 2015. április 07.	
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 :
3.785.000,- Ft	7(45)	15,07 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/Bérlő által	2009. július 22. szerződés módosítás
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
5.856,- Ft	költségelví lakbér	8.440,- Ft		megfelelő	