

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

53. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (3 db)

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 3 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

1.) A Budapest VIII., Asztalos Sándor u. [redacted] szám alatti [redacted] hrsz-ú, 52 m² alapterületű, 1,5 szobás, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1996. október 18-án [redacted] al.

[redacted] 2015. április 15. 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., Asztalos Sándor u. [redacted] szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

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

Az EURO-IMMO Expert Kft. (Bíró Mónika) 2015. április 22-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 9.615.000,- Ft (184.900,- Ft/m²).

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 970/2012. (VII.25.) számú határozatával már hozzájárult az ingatlan bérlő részére történő elidegenítéséhez, azonban akkor [redacted] nem élt az ajánlattal.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Asztalos Sándor u. [redacted] szám alatti lakás bérlője, [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) bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.807.500,- Ft vételár megjelölése mellett.

2.) A Budapest VIII., Bókay János u. [redacted] szám alatti [redacted] hrsz-ú, 58 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozott időre szóló lakásbérleti szerződést kötött [redacted] al. A bérleti szerződés 5 éves időszaka 2014. április 1. napjától 2019. március 31. napjáig tart.

Bérlő a 2003. november 17. és 2003. december 19. között kontrollált bérleti díjjal meghirdetett lakás pályázat nyerteseként, a Szociális és Egészségügyi Bizottság 89/2004. (I.28.) számú határozata alapján előbérleti joggal lett a lakás bérlője, 2004. március 26. napján. Az ingatlanra vonatkozó pályázatot [redacted] [redacted] nyújtotta be. A bérleti szerződés [redacted] al illetve [redacted] és [redacted] bérlőtársakkal került megkötésre [redacted] elhunyt [redacted] pedig 2014. március 31-én felmondta bérleti szerződését így fenti ingatlan kizárólagos bérlője [redacted] lett.

[redacted] 2015. május 11. 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 Képviselő-testület 360/2011. (IX. 15.) számú határozatával a lakást elidegenítésre kijelölte.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2015. május 15-én elkészített az ingatlanra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés és a felülvizsgálat alapján a lakás becsült piaci-, forgalmi értéke 11.880.000,- Ft (204.854,- Ft/m²).

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

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Bókay János u. [redacted] szám alatti lakás bérlője, [redacted] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 2. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 11.286.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

- 3.) A Budapest VIII., Szentkirályi utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos, 1.134/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1986. május 21. napján [redacted] bérlővel, akinek [redacted] napján bekövetkezett halálát követően fia, [redacted] vett át a lakás bérlőjévé. A bérleti jogviszony kezdete 2013. augusztus 16.

[redacted] 2015. június 2. napjánvételi 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., Szentkirályi utca [redacted] szám alatti [redacted] sz.ú bérleményt HVT előírás érinti, mivel a Palota-negyedben helyezkedik el. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Bérlő kérésére az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) 2015. június 25-én elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés és a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 6.480.000,- Ft a félkomfortos komfortfokozatot figyelembevéve.

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

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., Szentkirályi 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) – félkomfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése, és a (2) bekezdés c) pontja alapján: „Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg; c) amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese” alapján a forgalmi érték 50 %-ában, azaz 3.240.000,- Ft összegben határozza meg.

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 az 1.) és 3.) számú lakások esetében 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 HVT III. területen annak kétszerese.”

A 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése alapján a határozott időtartamra vonatkozó (1) f) pontjában megfogalmazott kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodási szervezet javaslatára, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést. A munkaviszony fennállásáig bérbeadott lakás esetén a munkáltató a munkaviszony fennállásáról szóló igazolását a javaslatához csatolni kell.

Az elővásárlási jog gyakorlása valamint a vételár megállapítása a 2.) számú lakás esetében 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.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban [REDAKTOR] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Asztalos Sándor u. [REDAKTOR] szám alatti, 52 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, 4.807.500,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

3.) az ingatlan-nyilvántartásban a [REDAKTOR] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bókay János u. [REDAKTOR] szám alatti, 58 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt lakásra fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

4.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDAKTOR] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bókay János u. [REDAKTOR] szám alatti, 58 m²** alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérlő 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 11.286.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

6.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szentkirályi utca** [REDACTED] szám alatti, 32 m² alapterületű, félkomfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. §. (1) és (2) bekezdés c) pontja alapján, a HVT III. területen elhelyezkedő félkomfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 3.240.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

7.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 6.) pontja szerinti eladási ajánlatok kiküldésére, valamint az adásvételi szerződések megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2015. július 20.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

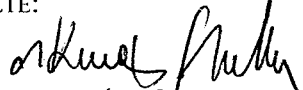
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *de 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ 2015 JÚL 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 


DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2015 JÚL 21.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Asztalos Sándor u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. április 15.	[REDACTED]	52	komfortos	1,5	értébecslés szerint
Értébecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett érték növelő beruházás összege	Az értébecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értébecslés készítője, és dátuma:	
-	9.615.000,- Ft		184.900 Ft	Euro-Immo Expert Kft 2015. április 22.	
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:
4.807.500,- Ft	16(21)	62,51%	IGEN/NEM	önkormányzat által/ bérlő által	1996. október 18. bérlési jogviszony folytatása bírói ítélet alapján
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
17.717,- Ft	szociális lakbér	20.670,- Ft		megfelelő	

2. számú melléklet

Bókay János u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
2015. május 11.	[REDACTED]	58	komfortos	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:		
-	11.880.000,- Ft		204.854,- Ft	Avant.Immo Kft 2015. május 15.		
Egyéb adatok						
Vételár (forgalmi érték 95 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :	
11.286.000,- Ft	17(40)	36,41%	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2014. április 1. kizárólagos bérlési jogviszony	
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
25.352,- Ft	költségelví	11.935,- Ft		megfelelő		

3. számú melléklet

Szentkirályi utca: [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. június 2.	[REDACTED]	32	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:	
-	6.480.000,- Ft		202.600,- Ft	Avant.Immo Kft (Bártfai László) 2015. június 26.	
Egyéb adatok					
Vételár forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzat tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.240.000,- Ft	135)	1,15 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2013. augusztus 16. bérlési jogviszony folytatás
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
8.207,- Ft	költségelvű	7.040,- Ft		megfelelő	