

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

54
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozott időre szóló lakásbérleti szerződést kötött [REDACTED] al. A bérleti szerződés 5 éves időszaka 2013. december 01. napjától 2018. november 30. napjáig tart. Az eredeti bérleti jogviszony 1996. május 13-án jött létre, határozott időtartamra, amely azóta 4. alkalommal került meghosszabbításra.

[REDACTED] 2015. április 24. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. [REDACTED] szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Az URBS Ingatlan Kft. (Vékony Zoltán) által 2015. május 11-én elkészített és a szakértő által felülvizsgált értékbecslés alapján a lakás becsült piaci-, forgalmi értéke 6.200.000,- Ft.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg az elidegenítést kizáró ok alóli 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 egyéb elidegenítését kizáró okok nem áll fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Leonardo da Vinci 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 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 5.890.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A beterjesztés 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 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.) az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. [REDACTED]** szám alatti, **32 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.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. [REDACTED]** szám alatti, **32 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 5.890.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 27.

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




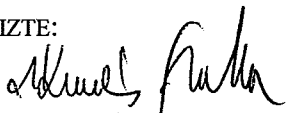

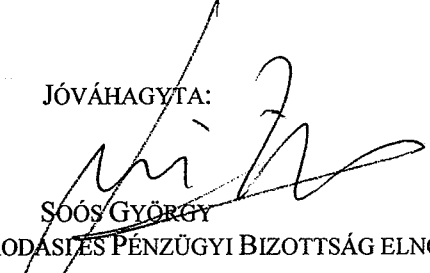
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 8.

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 KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: DRÁVETZ RÉKA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ 2015 JÚL 21.	
BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 2015 JÚL 21.	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Leonardo da Vinci 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 24.	[REDACTED]	32	komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	6.200.000,- Ft		193.750,- Ft	URBS Ingatlan Kft 2015. május 11.	
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:
5.890.000,- Ft	18(33)	52,84%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2013. december 01. ismételt bérbeadás
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
10.991,- Ft	költségelvű	9.546,- Ft		megfelelő	