

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

57. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (1 db) – BM  
szolgálati lakás**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Mezei Irén 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., Szigony utca [redacted] szám alatti [redacted] helyrajzi számon nyilvántartott, 51 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, összkomfortos, 99/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás az 1989. június 21. napján kelt bérleti szerződéssel [redacted] részére került bérbeadásra, határozatlan időtartamra. A lakás bérlőjét, a bérlőkijelölési jogosultjaként a BM Központi Gazdasági Igazgatóság Elhelyezési és Felújítási Osztály Lakásügyi Alosztály jelölte ki határozatában. [redacted] bérleti jogviszonya [redacted] napján bekövetkezett halálával megszűnt. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság a jogviszony folytatására adott hozzájárulása alapján a bérleti jogot [redacted] – gyermek – folytathatja. [redacted] 2013. február 07. napjától jogosult a bérleti jogviszony folytatására határozatlan idejű bérleti szerződéssel.

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

A bérlő, [redacted] 2014. augusztus 8. 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. Csatolásra került továbbá a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság által kiadott hozzájárulás, amelyet bérlő részére adtak ki az alábbi tartalommal: „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtására kiadott 75/2013. (XII.18.) BM rendelet 26. § (1) bekezdése alapján hozzájárulok a Budapest VIII., Szigony utca [redacted] szám alatti lakás Ön [redacted] részére történő értékesítéshez, a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság rendelkezési jogáról történő lemondásával. A hozzájárulás a ténylegesen elidegenítésre kerülő lakás esetén érvényes, amennyiben az értékesítés bármely okból meghiúsul, úgy jelen hozzájárulás visszavonásra kerül a lakás rendelkezési jogának visszaállítása mellett.”

A Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósága Társaságunk részére is küldött tájékoztatást, amelyben az adásvételi eljárás lebonyolítását követően az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján a vételár 70 %-ának részükre történő átutalását kérte. („Ha az e törvény alapján a fővárosi és megyei kormányhivatal döntésével önkormányzati tulajdonba került, nem munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszűntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70 %-a illeti meg.”)

Bérlő kérésére az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2014. augusztus 26-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 8.000.000,- Ft (156.800,- Ft/m<sup>2</sup>). Az értékbecslés 2015. július 1-én aktualizálásra került

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat részére megfizetendő vételár 70 %-ára a Belügyminisztérium jogosult, irodánk nem javasolta a Budapest VIII., Szigony utca [REDACTED] szám alatti lakás elidegenítését, mivel a vételár egyösszegben történő megfizetése esetén a 2.240.000,-Ft összegből az Önkormányzatot megillető vételár rész 672.000,- Ft (30 %).

A Tisztelt Bizottság 2014. november 24-i ülésén Irodánk javaslatára fenti okok miatt a 1204/2014. (XI. 24.) számú határozatában nem járult hozzá a lakás értékesítéséhez.

2015. június 29. napján [REDACTED] írásban a bizottsági határozat felülvizsgálatát kérte. A Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósága megismételte hozzájárulását a lakás értékesítésével kapcsolatban.

A lakás elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A lakás után az Önkormányzat 9.180,- Ft/hó közös költséget fizet. További releváns adatok az előterjesztés mellékletében található.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és 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.

Amennyiben a Bizottság hozzá járul a Budapest VIII., Szigony utca [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. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.000.000,- Ft vételár megjelölése mellett, abban az esetben az Önkormányzatot megillető vételárrész 672.000,-Ft., a 2.240.000,-Ft teljes vételárból egyösszegű megfizetés esetén.

## **II. A betervezés 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.” „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 rendelet 8. § (1) a) pontja alapján: Harmadik személy hozzájárulását, jóváhagyását igénylő esetek: a jogosult járulhat hozzá az elidegenítéshez, ha a lakás többszörös bérlőkijelölési joggal érintett. (2) bekezdés: Harmadik személy jóváhagyását, hozzájárulását a bérlő köteles az eladási ajánlat kiadásáról szóló tulajdonosi döntés meghozataláig beszerezni. Eladási ajánlat kiküldésére vonatkozó döntés a hozzájárulás hiányában nem hozható. Amennyiben a hozzájárulásra jogosult a nyilatkozatát kikötésekkel adja ki, azokat az adásvételi szerződésben rögzíteni, és a vevőnek vállalni kell.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

## HATÁROZATI JAVASLAT

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

### A változat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szigony utca** [REDACTED] szám alatti, **51 m<sup>2</sup>** alapterületű lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez.

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

### B változat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szigony utca** [REDACTED] szám alatti, **51 m<sup>2</sup>** 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, 4.000.000,- Ft vételár közlése mellett.

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

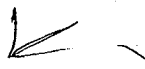
2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. szeptember 15.

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

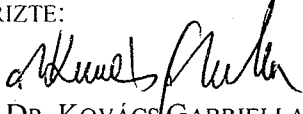
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 2015 JÚL 21.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Szigony utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. június 29.	[REDACTED]	51	összkomfortos	2	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:	
-	8.000.000,- Ft		156.800,- Ft	Avant.Immo Kft (Bártfai László) 2014. augusztus 26.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
4.000.000,- Ft	9 (97)	9,24%	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2013. február 17. bérleti jogviszony folytatás
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
14.810,- Ft	költségelví	9.180,- Ft		megfelelő	