

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

41
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. augusztus 28-i ülésére

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

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

1.) A Budapest VIII., Futó u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakásra vonatkozóan 2004. március 9-én határozatlan időre jött létre bérleti jogviszony [REDACTED] és [REDACTED] bérlőtársakkal. A bérleti szerződés módosításra került, így 2008. augusztus 17. napjától a lakás kizárólagos bérlője [REDACTED]

[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.

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 Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) által 2014. július 17-én elkészített és a szakértő által 2015. június 8. napján felülvizsgált és aktualizált értékbecslés alapján a lakás becsült piaci-, forgalmi értéke 5.860.000,- Ft (195.300,- Ft/m²).

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 863/2014. (VIII.11.) 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., Futó 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. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 2.930.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

2.) A Budapest VIII., Baross u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú, 39 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2009. november 06-án [REDACTED]

[REDACTED] 2015. június 29. 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.

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 Kft. (Bártfai László) 2015. június 30-án elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 8.850.000,- Ft (227.000,- Ft/m²).

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Baross 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. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.425.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

- 3.) A Budapest VIII., Koszorú u. [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú, 72 m² alapterületű, 1+1/2 szobás, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2010. június 14-én [redacted] bérlővel és [redacted] bérlőtárrsal.

Bérlők 2015. június 02. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

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 Kft. (Bártfai László) 2015. július 10-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 13.400.000,- Ft (186.158,- Ft/m²).

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Koszorú u. [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) bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 6.700.000,- Ft vételár megjelölése mellett

- 4.) A Budapest VIII., Baross u. [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú, 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1973. február 28-án [redacted] és [redacted] [redacted] napján elhunyt.

[redacted] 2015. május 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.

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 Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) által 2015. június 29-én elkészített és a szakértő által felülvizsgált értékbecslés alapján a lakás becsült piaci-, forgalmi értéke 6.450.000,- Ft (208.000,- Ft /m²).

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Baross 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. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 3.225.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

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 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.”

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., Futó u.** [REDACTED] szám alatti, **30 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 értébecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 2.930.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 28.

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. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 30.

3.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u.** [REDACTED] szám alatti, **39 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 értébecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 4.425.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 28.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 30.

5.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Koszorú u.** [REDACTED] szám alatti, **72 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, 6.700.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 28.

6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 5.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 30.

7.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u.** [REDACTED] szám alatti, **31 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, 3.225.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 28.

8.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 7.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

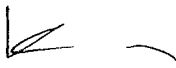
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 30.

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. augusztus 17.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



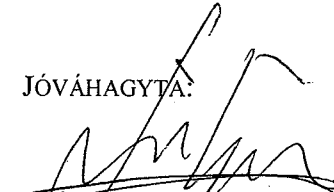
Dr. Mészár Erika
aljegyző 2015 AUG 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 AUG 25.

JÓVÁHAGYTA:


SÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Futó u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
[REDACTED] 2015. május 11.	[REDACTED]	30	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:		
-	5.860.000,- Ft		195.300,- Ft	Avant.Immo Kft 2014. július 17., 2015. június 8-án aktualizált		
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 :	
2.930.000,- Ft	11(30)	31,85%	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2008. augusztus 17. kizárólagos bérlő	
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
1.745,- Ft	I. kategóriás szociális lakbér	10.710,- Ft		megfelelő		

2. számú melléklet

Baross u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
[REDACTED] 2015. június 29.	[REDACTED]	39	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:		
-	8.850.000,- Ft		227.000 Ft	Avant.Immo Kft 2015. június 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 :	
4.425.000,- Ft	3(36)	9,83%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2009. november 06. lakáscsere	
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
9.611, - Ft	költségelvű lakbér	6.870,- Ft		megfelelő		

3. számú melléklet

Koszorú u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
2015. június 02.	[REDACTED]	72	komfortos	1+1/2	értékbecslés szerint	
Értékbecslésben meghatározott adatok						
Bérlő javára figyelembe vett értékknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:		
-	13.400.000,- Ft		186.158 Ft	Avant.Immo Kft 2015. július 10.		
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 :	
6.700.000,- Ft	4(37)	10,58%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2010. június 14. lakáscsere	
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:		
8.595,- Ft	szociális lakbér		17.225,- Ft	megfelelő		

4. számú melléklet

Baross u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
[REDACTED] 2015. május 30.	[REDACTED]	31	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:		
-	6.450.000,- Ft		208.000,- Ft	Appreal Kollár Kft 2015. június 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 :	
3.225.000,- Ft	2(42)	1,75%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	1973. február 28. új bérbeadás	
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
9.060, - Ft	költségelvű	10.850,- Ft		megfelelő		