

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.2
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása
(MÁV-lakótelep)**

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 2 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

1.) A Budapest VIII., Salgótarjáni utca [REDACTED] (Tbiliszi tér [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m² alapterületű, 2 szobás, 1.250/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakás határozatlan időre, 1991. január 21-én kelt lakásbérleti szerződéssel [REDACTED] és [REDACTED] bérlők részére bérbeadásra került. [REDACTED] lakásbérleti jogviszonya halálával 2007. szeptember 15-én megszűnt, a lakás kizárólagos bérlője 2007. szeptember 16-tól [REDACTED]

A Budapest VIII., Salgótarjáni utca [REDACTED] (Tbiliszi tér [REDACTED] szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 1) alpontja, és a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú döntésének 1.) pontja alapján elidegenítés érdekében kijelölte.

A bérlő, [REDACTED] 2015. május 28. napjánvételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A lakás 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.

Bérlő kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2015. július 29-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 9.180.000,- Ft (170.000,- Ft/m²).

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 6-7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Salgótarjáni 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 27. § alapján a HVT területre tekintettel az eredeti kiutaló határozatban, és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján, a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg, azaz 3.088.863,- Ft vételár megjelölése mellett.

- 2.) A Budapest VIII., Tbiliszi tér [redacted] szám alatti [redacted] helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m² alapterületű, 2 szobás, 1.215/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1991. július 22. napján [redacted] és [redacted] bérlőkkel.

A Budapest VIII., Tbiliszi tér [redacted] szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 1) alpontja, és a 41/2015. (II.19.) számú döntésének 1.) pontja alapján elidegenítés érdekében kijelölte.

A bérlők, [redacted] és [redacted] 2014. november 24. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. A Bizottság 214/2015. (III.09.) számú határozatával hozzájárult az eladási ajánlat bérlők részére történő kiküldéséhez. Bérlők az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének határidején belül nem tudtak adásvételi szerződést kötni, mivel a vételár fedezete nem volt biztosítva [redacted] és [redacted] 2015. augusztus 4. napján ismét benyújtották vételi kérelmüket a szükséges mellékletekkel.

A lakás 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.

Bérlők kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2014. december 4-én elkészítette az értékbecslést, amely 2015. augusztus 13-án aktualizálásra került. A független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 10.850.000,- Ft (201.000,- Ft/m²).

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII.15.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 6-7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Tbiliszi tér [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 27. § alapján a HVT területre tekintettel az eredeti kiutaló határozatban a lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján, a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg, azaz 3.088.863,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A beterjesztés indoka:

A lakások elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A MÁV telepen az Önkormányzat arra alapozva végezte el a közmű felújítási munkálatokat, hogy a bérlemények elidegenítéséből származó bevétel biztosítja a munkálatok költségét. A

bérlemények elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok elidegenítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik, továbbá teljesül az az elv, hogy a lakásokra lebontott vételár bevétel a felújítási munkálatokra megelőlegezett bruttó 192.195.911,- Ft kiadást a bevétel fedezze. Amennyiben a társasházak valamilyen nagyobb beruházásról döntenek, azok költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

IV. Jogsabályi 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 27. § alapján történik: Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. HVT területén lévő lakás esetén a Képviselő-testület hozzájárulásával a rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges. A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú döntés 3. pontjának a.)-o.) alpontjai, valamint a korábbi döntét módosító 41/2015. (II.19.) számú döntésének 1.) pontja alapján a MÁV lakótelepen elhelyezkedő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatban a lakóépületekben található lakásokat és helyiségeket elidegenítésre kijelölte. A határozatlan időtartamra bérbeadott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 27. §-a alapján a HVT területre tekintettel az eredeti kiutaló határozatban és lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg. A helyiségek vételára az elidegenítés idejében hatályos önkormányzati rendelet alapján kerül megállapításra.

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., Salgótarjáni utca [REDACTED] (Tbiliszi tér [REDACTED]** szám alatti, 54 m² alapterületű komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 27. § bekezdésében, a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú döntésében meghatározottak szerint, a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra az eredeti kiutaló határozatban, és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület arányában eső 3.088.863,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 3.088.863,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 28.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Tbiliszi tér [REDACTED]** szám alatti, 54 m² alapterületű

komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 27. § bekezdésében, a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú döntésében meghatározottak szerint, a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra az eredeti kiutaló határozatban, és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület arányában eső 3.088.863 Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 3.088.863,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. augusztus 28.


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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. augusztus 17.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

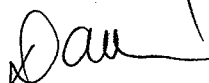
ELLENŐRIZTE:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2015 AUG 25.

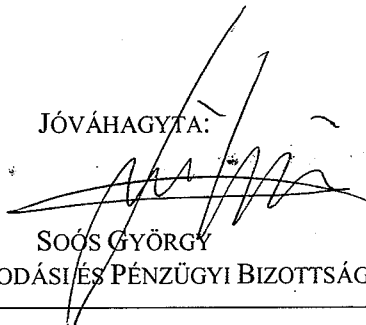
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 AUG 25.

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Salgótarjáni utca / Tbiliszi tér

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2015. május 28.		54	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:	
-	9.180.000,- Ft		170.000,- Ft	Appreal Kollár Kft (Kollár Zoltán) 2015. július 29.	
Egyéb adatok					
Vételár (felújítási költség 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.088.863,- Ft	6(8)	74,90%	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2007. szeptember 16. kizárólagos bérlő
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Üzemeltetési költség:		Fizetési morál:	
20.465,- Ft	költségelvű	6.522,- Ft		megfelelő	

2. számú melléklet

Tbiliszi tér [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2014. november 24.	[REDACTED]	54	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:		
-	10.850.000,- Ft	201.000,- Ft	Appreal Kollár Kft (Kollár Zoltán) 2014. december 4. 2015. augusztus 13-án aktualizált		
Egyéb adatok					
Vételár (felújítási költség 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.088.863,- Ft	4(9)	38,65 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1991. július 22. bérllet
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Üzemeltetési költség:		Fizetési morál:	
6.231,- Ft	költségelvű	4.403,- Ft		megfelelő	