

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

53
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 7-i ülésére

Tárgy: Határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása

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: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Orczy út [redacted] szám alatti [redacted] helyrajzi számon nyilvántartott lakásingatlan, amely a Fővárosi VIII. kerületi Tanács VB. Lakásügyi Osztály 1989. február 21. napján kelt határozata alapján a lakásállományból törlésre került, mivel a KÖJÁL szakvéleménye szerint lakásként nem volt hasznosítható. Ennek földhivatali ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése 2009. évben valósult meg. Az ingatlan nem lakás céljára szolgáló bérbeadására 2003. április 13-án megtartott versenytárgyalás keretében került sor [redacted] bérlő részére, raktározás céljára.

A bérleti jogviszony 2013. december 31-ig meghosszabbításra került, majd [redacted] és [redacted] együttesen kérelmezték, hogy bérlőtársakként bérelhessék az ingatlan, valamint kérték a helyiség lakássá történő átminősítését is. Az átminősítésre vonatkozó kérelmük és a hozzájárulás megadása időpontjában az ingatlan földhivatali nyilvántartás szerint már egyéb helyiség volt és nem lakás. Bérlő a helyiséget a tulajdonos hozzájárulása nélkül lakhatás céljára alakította ki és akként használta, a bérleti szerződésben foglaltakkal ellentétesen. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2014. március 6-i jegyzőkönyve szerint a helyiséget lakásként használták, amely karbantartott, jó állapotú. [redacted] engedély nélkül létesített fürdőszobát, W.C-t, amelyet a raktár funkció nem indokolt.

A Tisztelt Bizottság első alkalommal elutasította, majd bérlők felülvizsgálati kérelmére, - amely szerint az ingatlan a bérleti jogviszony létesítésének időpontjában az ingatlan-nyilvántartásban lakásként szerepelt, a helyiséget lakásként használták, továbbá a helyiség lakássá történő átminősítéséhez szükséges településképi eljárás lefolytatása megtörtént, az Építésügyi Iroda tájékoztatása alapján a funkcióváltásnak nincs akadálya. - 815/2014. (VII.28.) számú határozatában úgy döntött, hogy

- hozzájárul a nem lakás célú helyiség bérbeadásához [redacted] és [redacted] részére, 1 év bérleti jogviszony létesítéséhez bérleti szerződés keretében a lakássá történő átminősítés miatt.
- a nem lakás céljára szolgáló helyiség funkcióváltása miatt szükséges alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének határideje a bérleti jogviszony vége. Amennyiben ezen határidőig bérlő elvégzik az alapító okirat módosítást, amely az

ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerül, akkor a Bizottság a helyiség lakássá minősítéséről, valamint a feltételek fennállása esetén annak bérbeadásáról külön dönt.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1022/2014. (IX.15) számú határozatában úgy döntött, elismeri hogy [REDACTED] és [REDACTED] az egyéb helyiség lakássá történő átminősítésére vonatkozó kötelezettségének eleget tett, és hozzájárult lakásbérleti szerződés megkötéséhez 5 év határozott időtartamra.

[REDACTED] és [REDACTED] 2015. január 15. napján vételi kérelmet nyújtott be az általuk a 2014. október 2-án kelt, 2019. december 31-ig hatályos, határozott idejű bérleti szerződés alapján bérelt, Budapest VIII., Orczy út [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú, 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, 77/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra.

A Budapest VIII., Orczy út [REDACTED] szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Bérlők kérésére az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2015. február 4. napján elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becslött piaci, forgalmi érték 4.890.000,-Ft.

A vételár a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján – határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó – a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.645.500,- Ft.

A bérlők által benyújtott vételi szándéknyilatkozat, valamint az elkészült értékbecslés alapján Társaságunk elkészítette az ingatlan vételárának, valamint elidegenítésének jóváhagyására vonatkozó előterjesztést. Az előterjesztés alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 341/2015. (IV. 13.) számú határozatának 2. pontjával az ingatlan vételárát 4.645.500,- Ft összegben jóváhagyta, valamint a lakás elidegenítéséhez az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú rendeletben foglaltak figyelembe vételével hozzájárult.

A Bizottság határozata alapján a 2015. április 16. napján kelt eladási ajánlat bérlők részére megküldésre került. Bérlők az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének határidején belül nem kötöttek adásvételi szerződést. [REDACTED] és [REDACTED] 2015. június 29. napján ismét benyújtották vételi kérelmüket a szükséges mellékletekkel, valamint kérelmezték a vételár csökkentését az ingatlanban elvégzett értéknövelő beruházások figyelembevételével az alábbiak szerint: parketta cseréje, falak állapotának javítása, festése, nyílászárók cseréje, javítása, elektromos vezetékek állapotának felülvizsgálata, víz-csatorna vezetékek javítása. gáztűzhely, falikút és csapok cseréje, W.C., fürdőszoba kialakítása.

Tekintettel arra, hogy megállapodás bérlő és bérbeadó között nem született az értéknövelő beruházásokra vonatkozóan, nem javasoljuk a vételár csökkentését.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg az elidegenítést kizáró ok alól a felmentést, mely alapján nem elidegeníthető a lakás, amíg határozott időre van bérbeadva. Az Önkormányzat tulajdoni hányada alacsony, 8,17 %, az értékesítés esetén a közös költség fizetési kötelezettség tovább csökken. 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 elidegenítést kizáró okok nem áll fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Orczy út [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. § (3) bekezdés c) pontja alapján – határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó – a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.645.500,- Ft vételár megjelölése mellett, elidegenítésével

kapcsolatosan hozott 341/2015. (IV.13.) számú határozatát változatlanul fenntartja, a vételárat nem módosítja.

II. A betérjesztés indoka:

A lakások elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételeihez jut.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége.

Amennyiben bérlő nem él az eladási ajánlatban foglaltakkal, úgy az Önkormányzat bérleti díjra tesz szert.

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 tulajdonából 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.

A 17. § (1) pont alapján van lehetőség a vételár felülvizsgálatára, amely szerint „azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlő – a bérbeadó hozzájárulásával, vagy a munkálatok elvégzése előtt a bérbeadóval történt megállapodás alapján végzett, és azokat a bérlő részére bérbeadó nem fizette meg, illetőleg a bérleti díjban nem érvényesítette.

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 Budapest VIII., Orczy út [REDACTED] szám alatti, 31 m² alapterületű,

határozott idejű bérleti joggal terhelt lakásra fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 7.

2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Orczy út** [REDACTED] szám alatti, 31 m² alapterületű lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérlők 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 4.645.500,- Ft összegben történő közzétevése mellett. elidegenítésével kapcsolatosan hozott 341/2015. (IV.13.) számú határozatát változatlanul fenntartja, a vételárat nem módosítja.

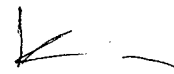
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 7.

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. 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 31.



Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

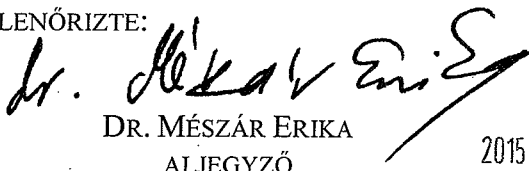
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

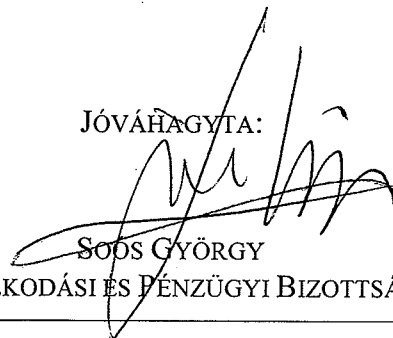

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 SZEPT 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2015 SZEPT 01

JÓVÁHAGYTA:


SÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Orczy út [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.sz er	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
[REDACTED] és [REDACTED] 2015. június 29.	[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:		
-	4.890.000,- Ft		157.773,- Ft	Avant.Immo Kft (Bártfai László) 2015. február 4.		
Egyéb adatok						
Vételár (forgalmi érték 95 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezés e	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:	
4.645.500,- Ft	6(64)	8,17%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2014. október 02. bérbeadás funkcióváltás után	
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
10.803,- Ft	költségelvű	5.740,- Ft		megfelelő		