

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 12-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (2 db)

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] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 145 m² alapterületű, 3 + 1/2 szobás, 4.048/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakás határozatlan időre, 1999. december 29-én kelt lakásbérleti szerződéssel [REDACTED] és [REDACTED] bérlők részére került bérbeadásra. A bérlő a lakást saját költségén, az Önkormányzat hozzájárulásával bővítette, az eredeti, bérbeadáskori alapterület 32 m².

A Budapest VIII., Salgótarjáni utca [REDACTED] szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 217/2014. (XI.05.) számú határozat 3. pontjának d) alpontja, és a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú döntésének 1.) pontja alapján elidegenítés érdekében kijelölte.

A bérlők, [REDACTED] és [REDACTED] 2015. július 10. 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 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. augusztus 27-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 20.830.000,- Ft (203.000,- 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 a bérlők, [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, és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján, a vízmű, csatornamű közműrendszer

felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg, azaz 1.830.437,- Ft vételár megjelölése mellett.

2. A Budapest VIII., Salgótarjáni utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 77 m² alapterületű, 3 szobás, 4.030/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozóan határozatlan időre, 1996. április 1. napjától hatályos bérleti szerződés jött létre [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel. A lakás alapterülete a bérleti szerződés szerint 33 m², amelyet a bérlő saját költségén 40 m² alapterületű toldaléképülettel bővített.

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

A bérlők, [REDACTED] és [REDACTED] 2015. május 7. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. A Bizottság 817/2015. (VII.27.) számú határozatának 1.) pontjával hozzájárult az eladási ajánlat bérlők részére történő kiküldéséhez. Bérlők az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének határidején belül nem tudtak adásvételi szerződést kötni, [REDACTED] betegsége miatt. A bérlők 2015. szeptember 28. 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) 2015. június 10-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 16.710.000,- Ft (217.000,- 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] 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, és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján, a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg, azaz 1.887.638,- Ft vételár megjelölése mellett.

A MÁV telepen elvégzett munkálatok költsége 192.195.911,- Ft, amelyből az egy m²-re jutó összeg 57.201,- Ft.

II. A beterjesztés indoka:

A lakások elidegenítésével kapcsolatos döntés 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. 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 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 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] szám alatti, 145 m² alapterületű komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogvisztonnal 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 1.830.437,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 1.830.437,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 12.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Salgótarjáni utca** [REDACTED] szám alatti, 77 m² alapterületű komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogvisztonnal 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 1.887.638,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 1.887.638,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 12.

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. november 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. október 5.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

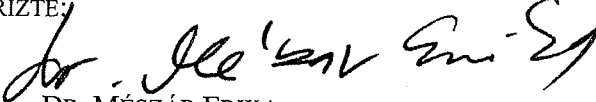
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Salgótarjáni utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. július 10.	[REDACTED]	145	komfortos	3+1/2	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:	
-	20.830.000,- Ft		203.000,- Ft	Appreal Kollár Ingatlan Kft. (Kollár Zoltán) 2015. augusztus 27.,	
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 :
1.830.437,- Ft	4(5)	90,87%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1999. december 29. bérlet
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Üzemeltetési költség:		Fizetési morál:	
15.606,- Ft	költségelvű	20.835,- Ft		megfelelő	

2 számú melléklet

Salgótarjáni utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. szeptember 28.	[REDACTED]	77	komfortos	3	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:	
-	16.710.000,- Ft		217.000,- Ft	Appreal Kollár Kft (Kollár Zoltán) 2015. június 10.	
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 :
1.887.638,- Ft	3(4)	74,73%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1996. április 01. bérlet
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Üzemeltetési költség:		Fizetési morál:	
13.893,- Ft	költségelví	126.153,- Ft		megfelelő	