

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

52 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 19-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. Népszínház utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú, 102 m<sup>2</sup> alapterületű vegyes tulajdonú lakás, üres, önkormányzati tulajdonú részének elidegenítése**

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

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Népszínház utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 102 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, kettes társbérletként került bérbeadásra. Az egyik bérlő, [REDACTED] (szül.: [REDACTED] 1994. évben megvásárolta az általa kizárólagosan használt területeket, a másik kizárólagosan használatú lakrészt – amely 1 szobás, 26 m<sup>2</sup> alapterületű – a társbérlő elhalálózásával 1995. évben megüresedett, így a lakás 25/100-ad részben maradt az Önkormányzat tulajdonában.

A lakrészt további önálló bérbeadás útján történő hasznosítására, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (2) bekezdése alapján nincs mód.

A lakrészt a Lakásgazdálkodási Iroda által 2013. május 28. napján került zárolásra.

[REDACTED] névváltozást követően [REDACTED] (szül.: [REDACTED] 2013. május 3-án vételi kérelmet nyújtott be az üres, önkormányzati lakrészt megvásárlására. Az elidegenítésre nem került sor az alábbiak miatt:

A társbérlő halálát követően a tulajdonostárs használatba vette az üres társbérleti lakrészt, amely kizárólag a magántulajdonán keresztül közelíthető meg. 2007. február 14. napján került első alkalommal írásban rögzítésre, hogy [REDACTED] tulajdonostárs használja továbbra is az üres önkormányzati lakrészt, amely egy szobából és a közös használatú előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből áll. A 2013. február 5-én felvett bérleményellenőrzésről készült jegyzőkönyv megállapította, hogy a társbérleti lakrészt a Professorius Kft. használja könyvelőirodaként. A szobahasználó az egész lakást, beleértve az önkormányzati szobát is, a tulajdonostól bérlő.

Fentiekre tekintettel jogcím nélküli használónak használati díjat számláztak ki, amelynek fizetésével késedelembe esett. 2015. április 01. napján részletfizetési megállapodás került aláírásra a 2009. október 1. napjától 2015. február 28. napjáig fennálló 476.165,- Ft díjhátralék tőketartozás és 2015. április 3. napjáig 2.287,-Ft késedelmi kamat tartozás megfizetése vonatkozásában, mely alapján a teljes tartozás 10 %-a, azaz 58.452,-Ft azonnali teljesítéssel, a fennmaradó összeg 12 havi részletekben történő megfizetéssel, a tárgyhavi használati díj megfizetése mellett kerül kiegyenlítésre.

A Professorius Kft. fizetési kötelezettségének eleget tett, 2015. szeptember 30. napjáig 0,- Ft használati és kapcsolódó külön szolgáltatási díjjal, valamint 2015. szeptember 14-ig 0,- Ft késedelmi kamattal tartozik. A havi használati díj és szemétdíj bruttó összege: 8.418,- Ft.

[REDACTED] az ingatlan tulajdonjogát elajándékozta [REDACTED] k 2014. augusztus 21-én kelt ajándékozási szerződéssel. 2014 decemberében [REDACTED] írásban jelezte vételi szándékát a társbérleti lakrészt vonatkozásában.

Az épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat elidegenítés érdekében kijelölte. A 35 albetétes társasházban 5 db önkormányzati albetét van, összesen 1.035/10000

tulajdoni hányaddal. Az előterjesztés tárgyát képező lakrésze az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 4.845,-Ft/hó.

A lakás HVT II. területen, a Magdolna-negyedben helyezkedik el, de a HVT előírásai nem érintik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. az üres társbérleti lakrésze az értékbecslést megrendelte, azt az Avant.Immo Kft (Bártfai László szakértő) készítette el 2013. november 28-án, független szakértő által 2015. szeptember 30-án aktualizálásra került, amely szerint az üres lakrész forgalmi értéke 5.008.000,- Ft (196.400,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben került meghatározásra. Az üres önkormányzati lakrész kizárólag a vételi szándék bejelentője, a másik - lakrész tulajdonosa részére hasznosítható.

Az önkormányzati társbérleti lakrész komfortos komfortfokozatú, mindössze egy szoba kizárólagos használatú 16,92 m<sup>2</sup> alapterülettel, a konyha, fürdőszoba, WC, előszoba közös használatú. Belmagassága 3,2 m. A fűtést gázkonvektor biztosítja. A lakásra vonatkozó értékbecslés az üres lakrész forgalmi értékét 5.008.000,- Ft összegben állapítja meg, amely összeg az üres ingatlan esetében megegyezik a vételárral, megfizetésére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegben, illetve banki hitel felhasználásával kerülhet sor.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Népszínház utca [redacted] szám alatti, üres, társbérleti lakrész esetében az eladási ajánlat kiküldéséhez [redacted] részére, a forgalmi értékkel megegyező összegű, 5.008.000,- Ft-os vételáron.

## **II. A betérjesztés 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.

Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a lakrész elidegenítéséhez, úgy a lakás kapcsán továbbra is 8.418,- Ft használati díj bevétele ellenében, közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot. A vonatkozó jogszabályok alapján a lakrész bérbeadás útján nem hasznosítható.

## **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.

A rendelet 3.§ i) pontja alapján üres lakás az is, amelyik nincs kiürítve, de a lakásnak már nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója,

A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján: „A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő lakások elidegenítésére történő kijelöléshez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.”

A Rendelet 9. § (5) bekezdése alapján: a társbérleti lakrészek akkor elidegeníthetők, ha az előzetes nyilatkozatok szerint egyidejűleg mindegyik társbérleti lakrész megvásárlásra kerül, vagy ha az üres társbérleti lakrészt a másik társbérleti lakrész tulajdonosa megvásárolja. Üres társbérleti lakrész a versenyeztetési szabályzat mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 21. § (11) bekezdése szerint a társbérleti lakrésze kötött adásvételi szerződések esetében a vevőt nem illetik meg a vételár megfizetésére vonatkozó kedvezmények. A vételárból semmilyen jogcímen nem adható kedvezmény, a vételár nem csökkenthető, részletfizetés nem engedélyezhető. A vételár egyösszegben fizetendő. Egyösszegű fizetésnek tekintendő a (9) bekezdés alapján teljesített banki hitel felhasználása is azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a vételár megfizetése nem teljesül, úgy az adásvétel tárgyát képező lakás, a fizetési határidő leteltét követően nem adható bérbe, illetve használatba.

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., Népszínház utca** [REDACTED] szám alatti, **102 m<sup>2</sup>** alapterületű lakásból, az Önkormányzat tulajdonában álló üres, teljes alapterületből 25/100 tulajdoni hányaddal rendelkező, 26 m<sup>2</sup> alapterületű részének a 33/2013. (VII.15.) számú önkormányzati rendelet alapján [REDACTED] tulajdonostárs részére történő elidegenítéshez. A vételárát 5.008.000,- Ft-ban határozza meg. A vételár megfizetésére egyösszegben, illetve banki hitel felhasználásával van lehetősége a vevőnek.

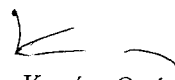
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. október 19.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a tulajdonostárs részére az eladási ajánlat megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. november 30.

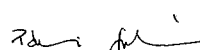
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.


Budapest, 2015. október 12.

  
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 13

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE