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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 53. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 30-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (1 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: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 5. I. emelet 10. szám alatti, 35536/0/A/11 hrsz-ú, 94 m^2 alapterületű, 3+1/2 szobás, komfortos, 651/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2012. november 01. napján - Andrásiné Varga Valéria bérlőtársi jogviszonyának megszűnését követően - Andrási Józseffel, mint kizárólagos bérlővel.

Andrási József 2015. szeptember 02. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 5. I. emelet 10. szám alatti bérlemény HVT előírást nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Bérlő kérésére az EURO-IMMO Expert Kft. (Bács György) ingatlan értékbecslő 2015. szeptember 03-án elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslő, valamint a független szakértő felülvizsgálata alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 18.610.000,-Ft (198.000,- Ft/m^2).

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Tárgyi lakás elidegenítésével kapcsolatban a Tisztelt Bizottság 1121/2015. (XI.02.) sz. Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozatában úgy döntött, hogy

1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 35536/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 5. I. emelet 10.** szám alatti, **94 m^2** alapterületű 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, 9.305.000,- Ft vételár közlése mellett.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére, - Borsos Gábor módosító indítványát elfogadva - 5 éves elidegenítési tilalommal.

A határozat tartalma nem egyértelmű. Egyrészt érthető úgy, hogy a bérlő a bérleményét nem vásárolhatja meg, mivel arra vonatkozóan a tulajdonos elidegenítési tilalmat kötött ki. Másrészt érthető úgy, hogy a lakás tulajdonjoga a megvásárlást követő 5 éven belül nem adható tovább harmadik személy részére.

Első esetben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság részére a Képviselő-testület nem adott olyan jogkört, amely alapján elidegenítési tilalmat köthet ki.
Második esetben a tulajdonosi jogok gyakorlásában senki nem korlátozható, így elidegenítési tilalom nem köthető ki a későbbi tulajdonos terhére. (Elidegenítési és terhelési tilalom alapítása: Ptk. 5:31.§ (1) Tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítása érdekében a tulajdonos harmadik személlyel szemben hatályosan a tulajdonjog tárgyára elidegenítési és terhelési tilalmat vagy elidegenítési tilalmat alapíthat. Ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál.)

Előzőek alapján a 1121/2015. (XI.02.) számú határozat visszavonása és új döntés szükséges.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 5. I. emelet 10. szám alatti lakást bérlő Andrási József részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 9.305.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A beterjesztés indoka:

A lakások elidegenítésével kapcsolatos döntések 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. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

IV. Jogszabályi környezet:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) rendelet 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint értékhatártól függően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről.

A rendelet 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

Az elővásárlási jog gyakorlása a rendelet 9. § (2) bekezdése alapján történik: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást."

A vételár megállapítását a rendelet 19. § (1) bekezdése szabályozza: „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.) a 1121/2015. (XI. 02.) számú határozatát visszavonja.

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

2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 35536/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 5. I. emelet 10.** szám alatti, **94 m²** alapterületű 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, 9.305.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. november 2.

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. december 31.

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. november 23.

Tisztelettel:

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

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SÓÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Leonardo da Vinci u. 5. I. 10.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	**Hrsz:**	**m^2**	**Komfortfokozat Nyilvántart.szer**	**Szoba-szám:**	**Műszaki állapot leírása:**
2015. szeptember 02.	35536/0/A/11	94	komfortos	3,5	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:**
-	18.610.000,- Ft	198.000,- Ft	EURO-IMMO Expert Kft (Bács György) 2015. szeptember 03.

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 :**
9.305.000,- Ft	18(33)	52,84%	IGEN/**NEM**	önkormányzat által/**bérlő által**	2012. november 01. kizárólagos bérlő

Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	**Bérleti díj mértéke:**	**Közös költség:**	**Fizetési morál:**
32.921,- Ft	költségelvű lakbér	27.993,- Ft	megfelelő