

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.2  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –  
határozatlan idejű bérleti jogviszony (2 db)**

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

Készítette: Dravetz Réka referens, 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. kerület, Kőfaragó utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 103 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 950/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2009. december 8. napján [REDACTED] és [REDACTED] al. A bérleti szerződés [REDACTED] halálát követően módosításra került 2011. augusztus 23. napján, a bérlők azóta [REDACTED] és [REDACTED] [REDACTED] és [REDACTED] 2015. november 2. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

A Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca [REDACTED] szám alatti bérlemény 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 Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2015. november 2-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslő valamint a független szakértő felülvizsgálata alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 22.000.000,- Ft (213.567,- Ft/m<sup>2</sup>).

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

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a bérlők, [REDACTED] és [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (2) bekezdés c)

pontja alapján – HVT III. területen elhelyezkedő komfortos lakásra – a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő összegű, azaz 22.000.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

- 2.) A Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca [REDACTED] . szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 507/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2011. augusztus 2. napjától kezdődően [REDACTED] bérlővel jogviszony folytatás jogcímén, édesanyja [REDACTED] 2011. augusztus 01. napján bekövetkezett halálát követően.

Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Gyámhivatala [REDACTED] részére gondnokot rendelt ki, tekintettel arra, hogy a bíróság cselekvőképességében részlegesen korlátozottnak nyilvánította.

A gondnok az alábbi ügykörökben hivatott eljárni:

- Társadalombiztosítási, szociális és munkanélküli ellátás igénylése, illetve az azzal, valamint a munkaviszonyból és munkaviszony jellegű jogviszonyból származó, annak 50%-át meghaladó jövedelemmel való rendelkezés,
- ingó és ingatlan vagyonnal kapcsolatos rendelkezési jog,
- házassági vagyonjoggal kapcsolatos jognyilatkozat megtétele,
- származás megállapításával kapcsolatos nyilatkozat megtétele,
- gyermeke nevének meghatározása és annak megváltoztatása,
- gyermekének örökbefogadásához való hozzájárulás,
- tartási kötelezettséggel kapcsolatos vagyoni döntés,
- lakásbérlettel kapcsolatos jognyilatkozat megtétele,
- bentlakásos szociális intézményben történő elhelyezéssel kapcsolatos jognyilatkozatok,
- örökösödési ügyek,
- egészségügyi ellátással összefüggő jogok gyakorlása,
- tartózkodási hely meghatározása.

Bödő Gábor, a bérlő hivatásos gondnoka 2015. szeptember 24. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Bérlő kérésére az Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2015. október 29-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslő, valamint a független szakértő jóváhagyása alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 16.200.000,- Ft (225.000,- Ft/m<sup>2</sup>).

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

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakást bérlő, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 2. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 8.100.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

## II. A betérjesztés 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. A lakások értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez 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.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén 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.”

A Rendelet 19. § (2) bekezdés c) pontja alapján amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke a 19. § (1) bekezdése szerinti vételár 2-szerese.

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. kerület, Kőfaragó utca** [REDACTED] szám alatti, 103 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-ával megegyező összegű, azaz 22.000.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. december 14.

- 2.) 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. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. február 28.

3.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca** [REDACTED] szám alatti, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogvisztonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, azaz 8.100.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 14.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 28.


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. december 7.

  
Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

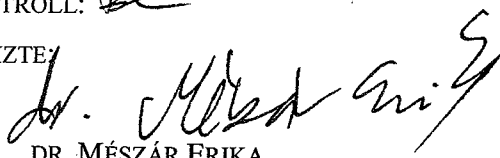
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



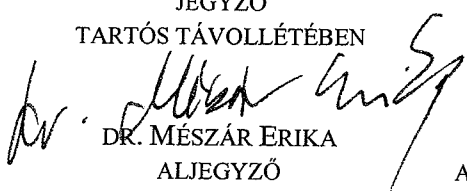
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2015.12.07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

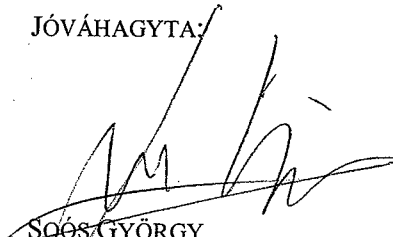
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Kőfaragó utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
[REDACTED] és [REDACTED] 2015. november 2.	[REDACTED]	103	komfortos	2	értékbecslés szerint	
Értékbecslésben meghatározott adatok						
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m <sup>2</sup> ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:		
-	22.000.000,- Ft		213.567,- Ft	Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2015. november 2.		
Egyéb adatok						
Vételár (forgalmi érték 100%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:	
22.000.000,- Ft	15(22)	75,27%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2009. december 8. csere 2011. augusztus 23. módosítás	
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
40.341,- Ft	költségelví lakbér	19.000,- Ft + 10.450,- Ft célbefizetés 2026.10.31-ig		megfelelő		

2. számú melléklet

Visi Imre utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. szeptember 24.	[REDACTED]	71	komfortos	2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:	Fajlagos m <sup>2</sup> ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:		
-	16.200.000,- Ft	225.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2015. október 29.		
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:
8.100.000,- Ft	4(31)	17,58%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2011. augusztus 2. bérleti jogviszony folytatása
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
15.398,- Ft	költségelvű lakbér	16.731,- Ft		megfelelő	