

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.2sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. január 18-i ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –
határozott idejű bérleti jogviszony (1 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: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Vas utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 58 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 227/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozott időre szóló lakásbérleti szerződést kötött az előző, elhunyt bérlő élettársával [REDACTED] al 2012. szeptember 01. napjától 2013. augusztus 31-ig szóló időszakra jogviszony folytatás jogcímen, majd ezt követően 2013. szeptember 1. napjától 2018. augusztus 31. napjáig tartó, határozott időre szóló bérleti szerződés került aláírása.

[REDACTED] 2015. október 21. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

A Budapest VIII. kerület, Vas 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 URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2015. november 4-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslő, valamint a független szakértő felülvizsgálata alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 17.500.000,-Ft (301.574,- Ft/m²).

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg az elidegenítést kizáró ok alól a felmentést, mely alapján nem idegeníthető el az a lakás, amely határozott időre bérbe van adva. A kizáró feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést. Az ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. §-ban meghatározott elidegenítését kizáró egyéb ok nem áll fenn.

A felmentés megadása és a lakás elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban a legalább 10 albetét számú épületek esetében, ha az Önkormányzat tulajdonában

álló albetétek száma legfeljebb 3 db, vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 5 % alatti, az elidegenítést tűzte ki célul. Az elidegenítés a döntéssel összhangban van.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vas utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában bérlet, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján – a HVT III. területen határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó – a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő összegű, azaz 17.500.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A beterjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A lakás 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 (továbbiakban: 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 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.

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 bérlet elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

A Rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján: „Az a) b) pontokban meghatározott eseteken túl, a határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérletje részére a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő vételáron lehet eladni, kivéve a HVT III. területén elhelyezkedő lakást, amely esetében a vételár a forgalmi érték 100 %-a.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vas utca [REDACTED]** szám alatti, **58 m²** alapterületű, 2 szobás, komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában fennálló elidegenítést kizáró feltétel – határozott idejű bérleti jogviszony – alól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 18.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vas utca** [REDACTED] szám alatti, 58 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfort fokozatú lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérleti részére történő megküldéséhez, a vételárnak a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 17.500.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

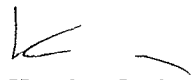
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 18.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 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.

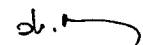
Budapest, 2016. január 11.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

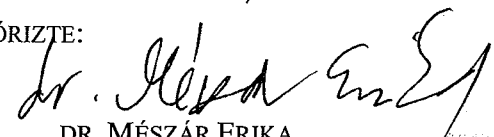
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

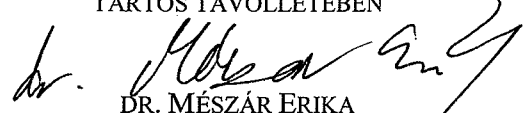
2016 JAN 12

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

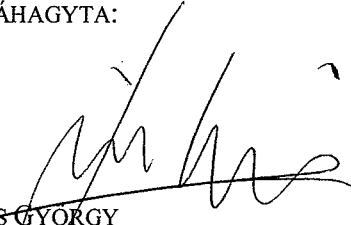
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 JAN 12

JÓVÁHAGYTA:



SZÓCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Vas utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2015. október 21.		58	komfortos	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:	
-	17.500.000,- Ft		301.574,- Ft	URBS Kft (Várszegi dóra) 2015. november 4.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 100%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
17.500.000,- Ft	2(38)	3,37%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2012. szeptember 5. jogviszony folytatás 1 évre 2013. szeptember 1. ismételt bérbeadás 5 évre
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:	
22.582,- Ft	költségelvű lakbér		10.440,- Ft	megfelelő	