

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 29-i ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –  
határozatlan idejű bérleti jogviszony (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. kerület, József krt. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 288/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2007. május 26. napján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött [REDACTED] al, [REDACTED] el és [REDACTED] [REDACTED] vel. A bérleti szerződés – [REDACTED] bérletársi jogviszonyának megszűnését és [REDACTED] halálát követően – 2015. november 27. napján módosításra került, melyet követően a lakás kizárólagos bérlője [REDACTED]

[REDACTED] 2015. december 9. 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.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. 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.

A lakásra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2016. február 1-jén, amely alapján a lakás forgalmi értéke 18.800.000,- Ft (341.818,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben került megállapításra, valamint a független szakértő által jóváhagyásra.

A társasházban 29 db albetét van, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, a hozzájuk a közös tulajdonból 11,27 % tulajdoni hányad tartozik.

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

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban a lakásállomány csökkentése érdekében azt tűzte ki célul, hogy az Önkormányzat értékesítse azon lakásbérleményeit, amelyek (1) olyan társasházban helyezkednek el, amelyben az önkormányzati albetét darabszám legfeljebb 5 db vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 10 % alatti, vagy (2) olyan társasházban helyezkednek el,

amelyben az önkormányzati tulajdoni hányad 49 % feletti, vagy (3) a bérleti díjat meghaladja a közös költség mértéke, (4) a lakás komfort fokozata: szükséglakás, komfort nélküli, félkomfortos.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a bérlő, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (1) – HVT III. területen elhelyezkedő lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő összegű, azaz 18.800.000,- 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 elidegenítéssel az Önkormányzat az elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban megfogalmazott elvárásainak tesz eleget, tekintettel arra, hogy a társasházban alacsony az önkormányzati tulajdonban álló albetétek száma.

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 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.

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

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) bekezdése szerint, az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg:

- c.) amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese,

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.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, József krt.** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-ával megegyező összegű, azaz 18.800.000,- Ft vételár közlése mellett.

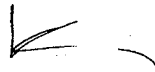
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. február 29.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére valamint az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. április 29.

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. február 23.

  
Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:




DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

2016 FEBR 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

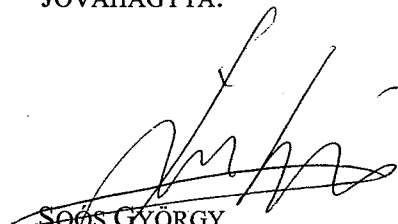
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

József crt. [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. december 09.	[REDACTED]	55	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:	
-	18.800.000,- Ft		341.818,- Ft	Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc) 2016. február 01.	
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 :
18.800.000 Ft	3(29)	11,27%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	jogviszony kezdete: 2007. május 26., kizárólagos bérlő: 2015. november 27.
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
9.610,- Ft	költségelví lakkbér	12.960,- Ft		megfelelő	