

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 07-ei ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása – Alföldi u. [REDACTED]

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

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, Alföldi u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 337/10.000 eszmei hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1998. május 13. napján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött [REDACTED] vel és [REDACTED] al bérletársi jogviszonyban új bérbeadás jogcímen. A bérleti szerződés 2007. február 16. napján módosításra került [REDACTED] halála miatt. Ezt követően a lakás kizárólagos bérelője [REDACTED].

[REDACTED] képviseletében eljáró dr. Papp Zoltán 2015. november 18. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása iránt. A kérelemhez csatolta meghatalmazását, az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

A Bizottság az eladási ajánlat kiadásáról szóló döntés meghozatala előtt az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 15. § (2) bekezdése szerint jogosult megvizsgálni a bérlo szociális helyzetét (a bérlo anyagi lehetőségeit, körülményeit, az ingatlan vásárlás fedezetének meglétét) a Családsegítő bevonásával. Irodánk felkérésére a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ környezettanulmányt készített, amely az alábbiakat tartalmazza:

Előzetes telefonos egyeztetést követően 2016. 01. 18. napján személyesen kerestük fel [REDACTED] a fenti címen, aki lányával, [REDACTED] (szül.: [REDACTED]) él a komfort nélküli komfortfokozatú lakásban. [REDACTED] ként dolgozik, elmondása szerint kb. nettó [REDACTED] Ft-ot keres. A fizetésén és a családi pótlékon (13.000,- Ft) kívül más bevételi forrása elmondása szerint nincsen. Az egy főre eső jövedelem kb. [REDACTED] Ft.

Korábban volt lakbér elmaradása, kb. 275.000,- Ft, de ezt 2015. őszén ismerősök támogatásával kifizette. Elmondása szerint az adott lakást azért szeretné megvásárolni, mert a vásárlást követően szeretné elcserélni egy másik lakásra, mely nem a kerületben található. Elmondása alapján megtekintette a cserelakást, de annak címét nem tudta megmondani. Megbeszéltük, hogy pár nap múlva telefonon érdeklődök a cserelakás címéről. Ezt többször megtettük, de mindig kitérő választ kaptunk, továbbra sem tudta, hogy hol található az általa megtekintett csereingatlan. Az ügyvédet egy ismerőse ajánlotta.

Állítása szerint a vásárláshoz szükséges pénzt testvérei, [REDACTED] és [REDACTED] biztosítják számára.

[REDACTED] is az Önkormányzattól bérel lakást. A Díjbeszedési Iroda tájékoztatása szerint bérlo 2016. február 23. napjáig a bérleti díjra vonatkozóan 370.934,- Ft összegű tőketartozást halmozott fel.

A Budapest VIII. kerület, Alföldi u. [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.

A bérlő kérésére az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2015. december 11. napján elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés, valamint a független szakértő felülvizsgálata alapján a piaci forgalmi érték 9.860.000,- Ft (219.000,- Ft/m²).

Fenti ingatlan tekintetében a Rendelet 7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A fentiekre tekintettel – figyelembe véve a bérlő anyagi helyzetét és nem egyértelmű nyilatkozatait, valamint, hogy olyan személy segítségével vásárolná meg az ingatlant, aki maga is tetemes hátralékot halmozott fel az önkormányzati bérlemény kapcsán – nem javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak a Budapest VIII. kerület, Alföldi u. [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a bérlő, [REDACTED] részére történő elidegenítést.

II. A beterjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés az Önkormányzat számára előnyös, mert ingatlanvagyonra nem csökken, pénzügyi hatását tekintve pedig további bérletdíj bevétellel számolhat.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a 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.

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 **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Alföldi u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 07.

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. március 01.


dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

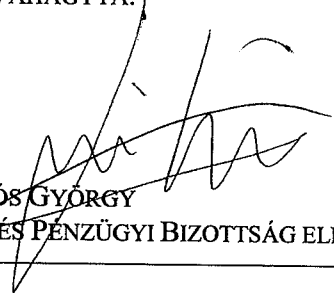
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Alföldi u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2015. november 18.	[REDACTED]	45	komfort nélküli	2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	9.860.000,- Ft		219.000,- Ft	Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2015. december 11.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 25%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezés e	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
2.465.000,- Ft	6(35)	25,66%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2007. február 16. kizárólagos bérlő
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
7.906,- Ft	költségelví lakbér	11.458,- Ft + 6.606,- Ft célbefizetés 2016.12.31-ig		megfelelő	