

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 11-i ülésére

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: 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, Salgótarjáni utca (Tbiliszi tér) szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, a közös tulajdonból 1.250/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakás határozatlan időre, 1991. január 21-én kelt lakásbérleti szerződéssel és bérlők részére bérbeadásra került. lakásbérleti jogviszonya a halálával 2007. szeptember 15-én megszűnt, a lakás kizárólagos bérlője 2007. szeptember 16-tól

A Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca (Tbiliszi tér) szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 217/2014. (XI. 05.) számú határozatának I.) alpontja, és a korábbi döntést módosító 41/2015. (II. 19.) számú döntésének 1.) pontja alapján elidegenítés érdekében kijelölte.

A bérlő, 2015. november 30. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 71/2016. (I. 25.) számú határozatával hozzájárult az eladási ajánlat bérlő részére történő kiküldéséhez. Bérlő az eladási ajánlati kötöttségének határidején belül nem kötött adásvételi szerződést, mivel betegség miatt az adásvételi szerződés megkötésének határidején túl tudta a nullás igazolásokat bemutatni, illetve késedelmesen kezdeményezte az adásvételi szerződés megkötését. 2016. március 25. napján ismét benyújtotta vételi kérelmét a szükséges mellékletekkel.

Az ingatlan a MÁV-telepen található. A lakásbérlők hosszú ideje szeretnék volna megvásárolni bérleményeiket, de a MÁV-telep közműrendszere nem felelt meg a szabványoknak, a közműszolgáltatók nem vették azokat át az Önkormányzattól. A területen a közműszolgáltatói feladatokat az Önkormányzat látta el. A Képviselő-testület a területet HVT IV. területté nyilvánította, - és módosította a lakások elidegenítéséről, valamint a nem lakások céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló rendeletét - annak érdekében, hogy a lakások vételára az elvégzendő közmű munkálatok a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel legyen egyenlő, ezért a közműmunkálatok költségei a bérlők által vételárként fizetendő összegből fedezhetők, a vételár pedig a költségek alapján kerülhet megállapításra.

A lakás elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Bérlő kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2015. július 29-én elkészítette a lakásra vonatkozó értébecslést, amelynek 2016. január 13-án történt aktualizálása alapján a független szakértő által jóváhagyott, piaci forgalmi érték 11.000.000,- Ft (203.700,- Ft/m<sup>2</sup>).

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] szám alatti lakás tekintetében a bérlő [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05) számú határozata alapján a HVT területre tekintettel az eredeti kiutaló határozatban, és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján, a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg, azaz 3.088.863,- Ft vételár megjelölése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A MÁV telepen az Önkormányzat arra alapozva végezte el a közmű felújítási munkálatokat, hogy a bérlemények elidegenítéséből származó bevétel biztosítja a munkálatok költségét. A bérlemények elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok elidegenítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányad tekintetében alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség terheli, továbbá teljesül az az elv, hogy a lakásokra lebontott vételár bevétel a felújítási munkálatokra megelőlegezett bruttó 192.195.911,- Ft kiadást fedezze. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, azok költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

## **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.

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 Rendelet 27. § alapján a HVT területén lévő lakás esetén a Képviselő-testület hozzájárulásával a rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges.

A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú döntés 3. pontjának a.)-o.) alpontjai, valamint a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú döntésének 1.) pontja alapján a MÁV lakótelepen elhelyezkedő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatban a lakóépületekben található lakásokat és helyiségeket elidegenítésre kijelölte. A határozatlan időtartamra bérbeadott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 27. §-a alapján a HVT területre tekintettel az eredeti kiutaló határozatban és lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg. A helyiségek vételára az elidegenítés idejében hatályos önkormányzati rendelet alapján kerül megállapításra.

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 az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] (Tbiliszi tér [REDACTED]** szám alatti, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 27. § bekezdésében, a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú döntésében meghatározottak szerint, a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra az eredeti kiutaló határozatban, és az alapján kötött lakásbérleti szerződésben meghatározott alapterület arányában eső 3.088.863,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 3.088.863,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. április 11.


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. május 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. április 5.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

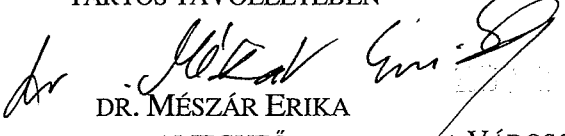
JOGI KONTROLL: 

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

*Handwritten signature*

Salgótarjáni utca  Tbiliszi tér 

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
 2016. március 25.		54	komfortos	2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték:	Fajlagos m <sup>2</sup> ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:		
-	11.000.000,- Ft	203.700,- Ft	Appreal Kollár Kft (Kollár Zoltán) 2015. július 29. aktualizálva 2016. január 13-án		
Egyéb adatok					
Vételár (felújítási költség 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.088.863,- Ft	6(8)	74,90%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2007. szeptember 16. kizárólagos bérlő
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Üzemeltetési költség:		Fizetési morál:	
20.465,- Ft	költségelvű	6.522,- Ft		megfelelő	