

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.9.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása  
(bérlőkijelölési jog)**

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: összefoglaló táblázat

NAV lemondó nyilatkozat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 50 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, összkomfortos, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1.062/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött, a lakásbérleti szerződés alapján 1986. január 7-ei keltezéssel (véltetően elírás történt, a helyes dátum: 1987. január 7.) [REDACTED] -val. A lakás bérlőjét, a bérlőkijelölési jog jogosultjaként a Pénzügyminisztérium Vám és Pénzügyőrség Országos Parancsnokság jelölte ki 1986. december 27. napján kelt, 23/392/1986. számú VPOP VI. határozatában.

[REDACTED] 2010. március 23. 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 Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a 727/2010. (V. 05.) számú határozatával hozzájárult az eladási ajánlat bérlő részére történő kiküldéséhez, majd azt követően az 1373/2010. (VIII.12.) számú határozatával az ajánlati kötöttség meghosszabbításához. Bérlő az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének határidején belül nem kötött adásvételi szerződést tekintettel arra, hogy a bérlőkijelölési jogról lemondó nyilatkozat az ajánlati kötöttség határidején belül nem került benyújtásra.

[REDACTED] 2015. december 1-jén ismét benyújtotta vételi kérelmét. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Vincze Viktor) 2016. január 11-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslő valamint a független szakértő felülvizsgálata alapján a lakás becsült piaci-, forgalmi értéke 14.600.000,-Ft (292.000,- Ft/m<sup>2</sup>).

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdésében meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A bérlőkijelölési joggal érintett lakás elidegenítéséhez annak jogosultja járulhat hozzá, valamint a szolgálati és vállalati bérlakásként bérbeadott lakás felett rendelkezni jogosult nyilatkozhat arról, hogy a lakás e jellege megszűnt-e, és a lakás eladható-e. Harmadik személy hozzájárulását a bérlő köteles az eladási ajánlat kiadásáról szóló tulajdonosi döntés meghozataláig megszerezni.

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Központi Irányítás Fejezeti és Irányítási Főosztálya részéről 2016. március 11. napján érkezett levél alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, mint a Vám- és Pénzügyőrség általános jogutódja fenti ingatlan bérlőkijelölési jogáról 2016. március 1. napjával lemond, és hozzájárulását adja az ingatlan jelenlegi bérlője, [REDACTED] részére történő elidegenítéséhez.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (továbbiakban: Törvény) 43. § (1) bekezdése alapján, ha a szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszüntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70 %-a illeti meg.

A lakás után az Önkormányzat 28.779,- Ft/hó közös költséget fizet. A Társasház 2 db önkormányzati tulajdonú albetéttel rendelkezik, amelyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 12.046/100.000 eszmei tulajdoni hányad tartozik.

Amennyiben a Bizottság hozzájárul a Budapest VIII., Rákóczi út [REDACTED] szám alatti lakás bérlője, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 7.300.000,- Ft vételár megjelölése mellett, akkor a vonatkozó jogszabályok alapján a vevő fizetési kötelezettsége a következőképpen alakul:

<b>vételár</b>	<b>7.300.000,- Ft</b>
vételár előleg, a vételár 20 %-a (nem jár rá semmilyen kedvezmény)	<u>1.460.000,- Ft</u>
fennmaradó vételárrész (a vételár 80 %-a)	<b>5.840.000,- Ft</b>
egyösszegű fizetés esetén a fennmaradó vételárrészre járó 55 %-os kedvezmény	3.212.000,- Ft
a kedvezmény levonása után fizetendő vételárrész (a fennmaradó vételárrész 45 %-a)	<u>2.628.000,- Ft</u>
az adásvételi szerződésig megfizetendő teljes vételár (20 % + a fennmaradó vételárrész 45 %-a)	<b><u>4.088.000,- Ft</u></b>

A vevő által befizetett vételár a tulajdonos és a bérlőkijelölési jog jogosultja között a következőképpen oszlik meg:

az Önkormányzatot megillető bevétel a befolyt bevétel 30 %-a	<b>1.226.400,- Ft</b>
a volt VPOP-t (jelenleg NAV-ot) megillető bevétel, a befolyt bevétel 70 %-a	<b>2.861.600,- Ft</b>

**A vételár részletekben történő megfizetése esetén:**

<b>vételár</b>	<b>7.300.000,- Ft</b>
vételár előleg, a vételár 20 %-a (nem jár rá semmilyen kedvezmény)	<u>1.460.000,- Ft</u>
fennmaradó vételárrész (a vételár 80 %-a)	<b>5.840.000,- Ft</b>
az Önkormányzatot megillető bevétel a befolyt bevétel 30 %-a	<b>438.000,-Ft</b>
a volt VPOP-t (jelenleg NAV-ot) megillető bevétel a befolyt bevétel 70 %-a	<b>1.022.000,-Ft</b>
<i>fennmaradó vételárrész (a vételár 80 %-a)</i>	<u>5.840.000,- Ft</u>

15 évre szóló részletfizetés esetén a havi részlet a jegybanki alapkamattal (1,35%) számolva	35.858.-Ft/hó
az Önkormányzatot megillető bevétel a befolyt bevétel 30 %-a	10.757,-Ft/hó
a volt VPOP-t (jelenleg NAV-ot) megillető bevétel a befolyt bevétel 70 %-a	25.101,-Ft/hó

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat részére megfizetendő vételár 70 %-ára a Nemzeti Adó- és Vámhivatal jogosult, nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út [REDACTED] szám alatti lakás elidegenítését.

A vételár egyösszegben történő megfizetése esetén a 4.088.000,-Ft összegből az Önkormányzatot megillető vételárrész 1.226.400,- Ft (30 %) lenne.

## II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás elidegenítését nem javasoljuk, tekintettel arra, hogy a Törvény 43. § (1) bekezdése alapján a befolyó vételárnak csak 30%-a illeti meg az Önkormányzatot.

A döntés kedvező az Önkormányzat számára, mivel a továbbiakban is a bérlő bérleti díjat fizet az Önkormányzat részére, amelynek összege az előterjesztés időpontjában 28.779,-Ft + ÁFA/hó.

## 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 értékhátértől függően a 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 és (2) bekezdés c) pontja 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 21. § (1) bekezdése alapján „A lakás bérlője, vagy a vele egy tekintet alá eső személy a vételár 20 %-ának megfizetését követően a fennmaradó részt

- a) a szerződés megkötésekor egy összegben vagy
- b) részletekben teljesíti.”

A Rendelet 21. § (2) bekezdés szerint az (1) bekezdés a) pont alapján kötött adásvételi szerződés esetén a vevőt – az (1) bekezdés szerint megfizetendő 20 %-on felül – fennmaradó vételárrészre 55 % kedvezmény illeti meg.

A Rendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja szabályozza a harmadik személy hozzájárulását, jóváhagyását igénylő eseteket, mely szerint a jogosult járulhat hozzá az elidegenítéshez, ha a lakás többszörös bérlőkijelölési joggal érintett, illetve a b) pontja szerint a szolgálati és vállalati bérlakásként bérbeadott lakás felett rendelkezni jogosult nyilatkozhat arról, hogy a lakás e jellege megszűnt-e és a lakás

eladható-e. A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján harmadik személy jóváhagyását, hozzájárulását a bérlő köteles az eladási ajánlat kiadásáról szóló tulajdonosi döntés meghozataláig beszerezni. Eladási ajánlat kiküldésére vonatkozó döntés a hozzájárulás hiányában nem hozható. Amennyiben a hozzájárulásra jogosult a nyilatkozatát kikötésekkel adja ki, azokat az adásvételi szerződésben rögzíteni, és a vevőnek vállalni kell.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján, ha a szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszűntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70 %-a illeti meg.

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

### HATÁROZATI JAVASLAT

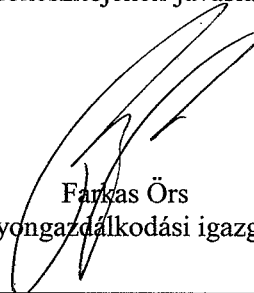
...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út** [REDACTED] szám alatti, **50 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás, összkomfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez.

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

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 12.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

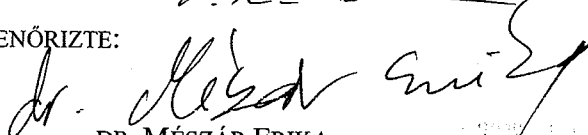
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

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

Rákóczi út [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 01.	[REDACTED]	50	összkomfortos	1	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:	
-	14.600.000,- Ft		292.000,- Ft	URBS Ingatlan Kft. (Vincze Viktor) 2016. január 11.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
7.300.000,- Ft	2(72)	12,05%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1986. január 7. (helyesen 1987. január 7.) bérlő kijelöléssel
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség:		Fizetési morál:
18.438,- Ft	költségelví lakbér		28.779,- Ft		megfelelő



Czuppon  
2016 FEBR 24.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Ügy szám: 1416/2016
2016 FEBR 24.

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIRVATAL  
Központi Irányítás  
Fejezeti és Irányítási Főosztály

Iktatószám: NAVKIFIFUGO/5167859768

Ügyintéző: Nedró Györgyné ftzls.  
Telefonszám: 373-1728  
E-mail: nedro.gyorgyne@nav.gov.hu  
Ügyszám: 2218168112  
Hivatkozási szám: LHÉ-862/2/2015.  
Mellékletek száma: -  
Tárgy: ██████████ lakásügye

Czuppon Zsolt mb. irodavezető  
részére

*Jarai I.*  
*Q*  
2016 MARE 11

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
Budapest  
Losonci 2.  
1083

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016-03-10	HR
Iktatószám: 177.	
Ügyintéző:	
Weboldal:	lap E

Tisztelt Irodavezető Úr!

Tájékoztatom, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, mint a Vám- és Pénzügyőrség általános jogutódja a bérlő-kijelölési jogába tartozó Budapest, VIII., Rákóczi út ██████████ szám alatti lakás bérlőkijelölési jogáról 2016. március 1. napjával lemond, és hozzájárulását adja az ingatlan jelenlegi bérlője, ██████████ részére történő elidegenítéséhez.

Tájékoztatom, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) értelmében abban az esetben, ha "a nem munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszüntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70%-a illeti meg".

Fentiek alapján kérem, hogy a lakás elidegenítéséből befolyt vételár 70 %-át a NAV Központi Irányítása 10023002-00299389 számú számlaszámára az elidegenítést követő 30 napon belül átutalni, az átutalás megtörténtéről a fenti ügyszámra történő hivatkozással értesítést küldeni, valamint a lakás elidegenésére vonatkozó adásvételi szerződés másolatát a lenti címre megküldeni szíveskedjék.

Jelen hozzájárulást a bérlő írásbeli kérelmére adtam ki.

Szíves együttműködését megköszönöm.

Budapest, 2016. február „14”.

Üdvözlettel:



*Jarai I.*