

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 25-ei ülésére

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 126/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) előbérleti jog alapján 2011. január 28. napjától 2014. szeptember 30. napjáig szóló lakásbérleti szerződést kötött [REDACTED] al. A határozott idő leteltével a bérleti szerződés további 5 évre meghosszabbításra került 2014. október 01. napjától 2019. szeptember 30. napjáig.

[REDACTED] 2016. február 08. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

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

Az URBS Ingatlan Kft. (Hetzmann András) által 2016. március 01-én elkészített és a független szakértő által felülvizsgált értébecslés alapján a lakás piaci-, forgalmi értéke 18.400.000,- Ft (334.281,- Ft/m²).

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg azon elidegenítést kizáró ok alóli 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. §-ában meghatározott egyéb elidegenítést kizáró ok nem áll fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. [REDACTED] szám alatti lakás bérlője, [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 18.400.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés 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 bevételhez 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 szerint függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, nem elidegeníthető a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás. A Rendelet 7. § (3) bekezdése alapján a határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakásokra vonatkozó elidegenítési tilalom alól a Bizottság felmentést adhat.

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 Rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján:

„c) Az a) b) pontokban meghatározott eseteken túl, a határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője 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, József krt.** [REDACTED] szám alatti, 55 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában fennálló elidegenítést kizáró feltétel – határozott idejű bérleti jogviszony – alól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 25.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József krt.** [REDACTED] szám alatti, 55 m²

alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérleti részére történő megküldéséhez, a vételárnak a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 18.400.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 25.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 30.

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 19.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRÁVETZ 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

József körút [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2016. február 08.		55	komfortos	1	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:	
-	18.400.000,- Ft		334.821,- Ft	URBS Ingatlan Kft. (Hetzmann András) 2016. március 01.	
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:
18.400.000,- Ft	2(41)	3,86%	<u>IGEN</u> /NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2014. október 01. 5 éves hosszabbítás előbérleti jog alapján
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
18.992,- Ft	költségelvű lakbér	8.525,- Ft		megfelelő	