

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 25-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, Mátyás tér [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú, 48 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos, 271/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2001. november 6. napján [REDACTED] el, mint kizárólagos bérlővel, miután [REDACTED] 2001. július 1. napjától érvényes bérlőtársi jogviszonyát 2001. november 1-jén felmondta. [REDACTED] bérleti jogviszonyának kezdő időpontja 1996. augusztus 5. napja.

[REDACTED] 2015. október 19. 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 1186/2015. (XI. 23.) számú határozatával hozzájárult az eladási ajánlat bérlő részére történő kiküldéséhez. Bérlő az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének határidején belül nem kötött adásvételi szerződést. [REDACTED]

[REDACTED] 2016. április 5. napján ismét benyújtotta vételi kérelmét a szükséges mellékletekkel.

A lakás elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat szerződéses kötelezettségeit.

Bérlő kérésére az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2015. október 21-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslő, valamint a független szakértő jóváhagyásával a becsült piaci-, forgalmi érték 9.610.000,- Ft (200.218,- Ft/m<sup>2</sup>) volt. Független szakértő általi, 2016. április 13-i aktualizálást követően a becsült piaci, forgalmi érték: 13.250.000,-Ft (276.120,-Ft/m<sup>2</sup>) összegben került megállapításra.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér [REDACTED] szám alatti lakást kizárólagosan bérlő, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 6.625.000,- 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 (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 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.

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 [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér** [REDACTED] szám alatti, 48 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.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, a komfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 6.625.000,- Ft vételár közlése mellett.


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

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. június 15.

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: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

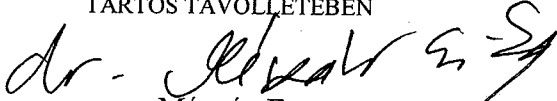
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Mátyás tér [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.sz. r	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2016. április 5.	[REDACTED]	48	komfortos	2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető – aktualizált - forgalmi érték:		Fajlagos m <sup>2</sup> ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	13.250.000,- Ft		276.120,- Ft	Avant.Immo Kft (Bárfai László) 2015. október 21. 2016.04.13. aktualizálás	
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:
6.625.000,- Ft	9(52)	19,00%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2001. november 6. kizárólagos bérlő
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
2.507,- Ft	szociális lakbér	17.402,- Ft		megfelelő	

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Mátyás tér [REDACTED]
HRSZ:	[REDACTED]

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Kft
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	200.218,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.610.000,- Ft
Dátuma:	2015.10.21.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	<del>2016.04.</del> 2015.11.04.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	[REDACTED]

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

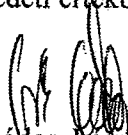
INGATLANPIACI ÉRT. NÖVEKEDÉS ÖVEZEN ALAPR (CAL. + KONL. FELÜLVIZSG) 234.000/M <sup>2</sup> + 18%
--

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	276.120 Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.250.000 Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. ...04...13,.....

  
Gótor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

