

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

31.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 09-ei ülésére

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

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, Karácsony Sándor u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] rsz.-
ú, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 169/10.000
eszmei hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló
lakásbérleti szerződést kötött 1994. december 01. napján [REDACTED] al.

[REDACTED] 2016. március 09. 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 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 URBS Ingatlan Kft. (Hetzmann András) 2016. április 6-án elkészítette a
lakásra vonatkozó értébecslést, melyet független szakértő 2016. április 25-én hagyott jóvá.
Az értébecslő, valamint a független szakértő jóváhagyásával a becsült piaci-, forgalmi érték
6.500.000,- Ft (241.484,- Ft/m²) összegben került megállapításra.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. [REDACTED]
[REDACTED] szám alatti lakást kizárólagosan bérlő, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat
kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslés (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 3.250.000,- Ft vételár
megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez 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. Az eladással kapcsolatos 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 és az eladási ajánlat kiadásáról.

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 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, Karácsony Sándor u.** [REDACTED] szám alatti, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, a komfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 3.250.000,- Ft vételár közzlése mellett.

1.) Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 09.

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. július 08.

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. május 03.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: *di. L. M. S.*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016. MAJ 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2016. MAJ 03.

1. számú melléklet

Karácsony Sándor u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2016. március 09.	[REDACTED]	28	komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető – aktualizált -forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	6.500.000,- Ft		241.484,- Ft	URBS Ingatlan Kft (Hetzmann András) 2016. április 06.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
3.250.000,- Ft	7(48)	11.80%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	1994. december 01. kizárólagos bérlő
Bérleti díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
3.041,- Ft	költségelvű lakbér	10.444,- Ft		megfelelő	

MP