

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.2.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 9-ei ülésére

### Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása

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, Orczy út [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz.-ú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + 1/2 szobás, bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban komfortos komfort fokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 163/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás 1996. november 20-án kelt bérleti szerződéssel került [REDACTED] részére bérbeadásra, a 47 Pf. VIII. 24897/1995/4. számú bírói ítéletbe foglalt jogutódlással határozatlan időre szólóan. A jelenleg hatályos – határozatlan idejű - bérleti szerződés 2002. január 31. napján kelt véglegesítés jogcímmel került aláírásra.

[REDACTED] 2016. február 15. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

A lakás elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Bérlő kérésére az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2016. április 6-án elkészítette a már komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 9.600.000,- Ft (282.800,- Ft/m<sup>2</sup>).

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti lakást bérlő, határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező [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 valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.800.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

#### II. A betervezés indoka

A lakások elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan 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. Jogsabályi 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: a 100 millió forintot nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

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, Orczy út** [REDACTED] szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + 1/2 szobás, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, azaz 4.800.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 9.

- 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 30.

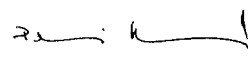
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2016. május 3.

  
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

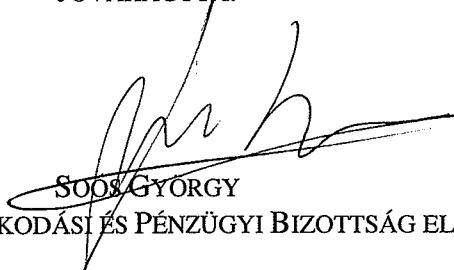
2016. MÁJ. 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DANADA-RIMÁN EDINA 2016. MÁJ. 03.

JEGYZŐ 

  
SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Orczy út [REDACTED]

| Az ingatlan adatai                                         |                                                               |                                |                                                           |                                                     |                                                                                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:           | Hrsz:                                                         | m <sup>2</sup>                 | Komfortfokozat Nyilvántart.szer                           | Szoba-szám:                                         | Műszaki állapot leírása:                                                          |
| <div></div><br>2016. február 15.                           | <div></div>                                                   | 34                             | bérleti szerződés szerint komfort nélküli, komfortosított | 1+1/2                                               | értékbecslés szerint                                                              |
| Értékbecslésben meghatározott adatok                       |                                                               |                                |                                                           |                                                     |                                                                                   |
| Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege | Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték: |                                | m <sup>2</sup> ár:                                        | Értékbecslés készítője, és dátuma:                  |                                                                                   |
| -                                                          | 9.600.000,- Ft                                                |                                | 282.800,- Ft                                              | Euro-Immo Kft.<br>(Bács György)<br>2016. április 6. |                                                                                   |
| 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:                                            |
| 4.800.000,- Ft                                             | 7(46)                                                         | 34,94%                         | IGEN/ <u>NEM</u>                                          | önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>              | 1996. november 20. bírói ítélet alapján jogutódlás, 2002. január 31. véglegesítés |
| Bérleti díj Ft/ hó + ÁFA:                                  | Bérleti díj mértéke:                                          |                                | Közös költség: Célbefizetés:                              | Fizetési morál:                                     |                                                                                   |
| 702,- Ft                                                   | szociális lakbér                                              |                                | 5.848,- Ft<br>4.760,-Ft 2018.01.31-ig                     | megfelelő                                           |                                                                                   |