

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h.20...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –
határozott 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: összefoglaló táblázat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület,] 42 m²
alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó
387/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII.
kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) előbérleti jog alapján
2008. november 21. napjától 2013. október 31. napjáig szóló lakásbérleti szerződést kötött
a házfelügyelői bérleti szerződés módosításaként, a szolgáltatási jelleg törlését
követően. A határozott idő leteltével a bérleti szerződés további 5 évre meghosszabbításra
került 2013. november 01. napjától 2018. október 31. napjáig.

2015. november 2. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be
Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti
szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A Budapest VIII. kerület,] szám alatti ingatlant a Képviselő-testület 167/2006.
(IV.11.) számú határozatával jelölte ki elidegenítésre.

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

Az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) által 2016. január 12-én elkészített és 2016. május
17-én aktualizált és a független szakértő által felülvizsgált értékbecslés alapján a lakás piaci,
forgalmi értéke 12.650.000,- Ft (301.100,- 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 bérbé van adva. A kizáró
feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület,]
szám alatti lakás bérlője,] 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. § (3) bekezdés c) pontja alapján, – a HVT III. területen

határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó – a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő összegű, azaz 12.650.000,- 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.

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 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 az elidegenítésre való kijelölés után, a Bizottság felmentést adhat.

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 „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 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület**, - szám alatti, 42 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. május 23.

2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület**, szám alatti, 42 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 12.650.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 23.

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. július 07.

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.

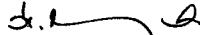
Budapest, 2016. május 17.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

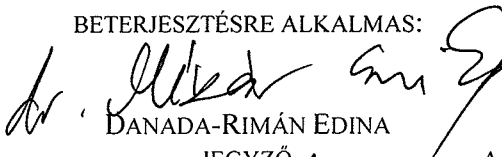
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

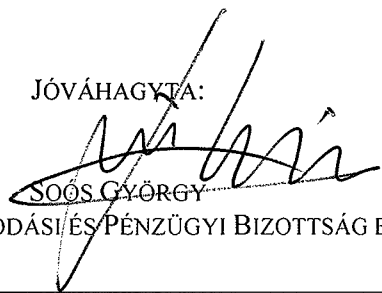
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2016. MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016. MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Kőfaragó utca 5. fsz. 2.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2015. november 02.		42	komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	12.650.000,- Ft		301.100,- Ft	Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2016. január 12.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 100%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
12.650.000,- Ft	9(18)	53,5%	<u>IGEN/NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1.) 2008. november 21. szolgálati jogviszony törlése 2.) 2013. november 1. 5 éves hosszabbítás előbérleti jog alapján
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
13.229,- Ft	költségelvű lakbér	7.740,- Ft + 4.257,- Ft célbefizetés 2026.10.31-ig		megfelelő	