

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

48
...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 30-ai ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása – Vajdahunyad u. [REDACTED]

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: összefoglaló táblázat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz.-ú, 37 m² alapterületű, 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 346/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás minőségi lakáscsere címén 2012. május 22. napján, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel került bérbeadásra [REDACTED] részére.

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca [REDACTED] szám alatti lakás 2010. február 17. napjától [REDACTED] részére került bérbeadásra határozatlan időre szólóan. Felek a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, másik lakás (Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [REDACTED] bérbeadása mellett a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 307/2012. (III.14.) számú határozata alapján megállapodtak. A megállapodás alapján [REDACTED] 2012. május 14. napján a két lakás közti forgalmi érték különbözetet az Önkormányzat részére megfizette.

[REDACTED] 2016. április 18. 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 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [REDACTED] szám alatti épületet a Képviselő-testület az 56/2016. (III.03.) számú határozatával jelölte ki elidegenítésre. A lakások vételárát a mindenkor hatályos elidegenítési rendeletben, az önkormányzati eszközökből szerzett lakások vételárának meghatározásáról szóló rendelkezések alapján kell megállapítani. A vételár az ingatlanforgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-a, amennyiben az meghaladja a lakás szerzés kori bekerülési értékét, mivel a lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzés kori értékénél.

A Budapest VIII. kerület Vajdahunyad utca [REDACTED] szám alatti lakóépület beszerzésére vonatkozóan az Önkormányzat 2006. július 21-én kötött „Lakóingatlan adásvételi szerződést”.

A társasházban 4194/10000 tulajdoni hányada van az Önkormányzatnak, amelynek bekerülési bruttó értéke: 121.176.616.-Ft.

Fentiek szerint egy tulajdoni hányad bruttó bekerülési értéke: 28.892,785 Ft, amely szerint az előterjesztés tárgyát képező lakás bruttó bekerülési értéke: 14.619.782,- Ft (11.511.639,- Ft + 3.108.143,- Ft ÁFA).

Bérlő kérésére az Avant Immo Kft. (Bártfai László) 2016. május 2-án elkészítette az összkomfortos lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyet független szakértő (Mozaik 8 Kft, Gódor László) 2016. május 09. napján 12.700.000,- Ft összegben (343.350,- Ft/m²) hagyott jóvá.

A lakás elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölésének akadályát nem látja, különös tekintettel arra, hogy a lakóház az időközben lezárult Corvin Sétány Program lakásprogram keretében épült. A lakás elidegenítése nem érinti az Önkormányzat szerződéses kötelezettségeit.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [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 20. § (1) és (2) bekezdései, valamint a 21. § (12) bekezdése alapján 14.619.782,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlanok 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. 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 (továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint a 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló 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. Ha a lakás nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlőknek nincs elővásárlási joguk, de az Önkormányzat nekik biztosítja a lakás megvásárlásának a lehetőségét.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A Rendelet 18. §-a alapján, a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás esetében a szerzést követő 5 éven belül a forgalmi értéket – külön értébecslés elkészítése nélkül – a beszerzési/bekerülési érték alapján kell megállapítani. 5 éven túl a forgalmi érték megállapításához ingatlanforgalmi értébecslést kell készíttetni.

A Rendelet 20. § (1) és (2) bekezdései szerint, az önkormányzati eszközökből szerzett lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzéskori bekerülési értékénél. A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzéskori minimum bekerülési értékét kell figyelembe venni, ha a 18. § alapján elkészült forgalmi értébecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

A Rendelet 21. § (12) bekezdése értelmében a 20. § alapján kötött adásvételi szerződések esetében a vevőt nem illetik meg a (2), (4) és (5) bekezdés szerinti kedvezmények.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése szerint; a Rendelet 21. § (1) bekezdésének b) pontja alapján az önkormányzati eszközökből szerzett lakás bérlőjével kötött adásvételi szerződés esetén a kamat mértéke a jegybanki alapkamat kétszerese.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [REDACTED]** szám alatti, 37 m² alapterületű, 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 20. § (1) és (2) bekezdéseiben, az önkormányzati eszközökből szerzett lakás értékesítésére meghatározottak szerint, 14.619.782,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 30.

- 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 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

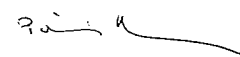
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

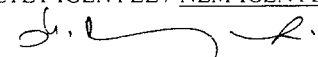
Budapest, 2016. május 24.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

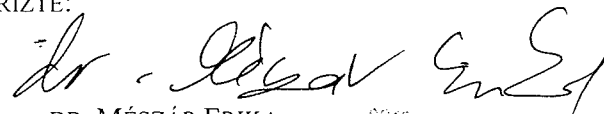
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

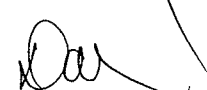
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

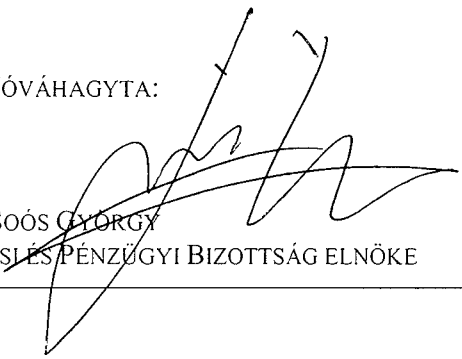
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Vajdahunyad utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2016. április 18.		37	összkomfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bekerülési érték	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
14.619.782,- Ft 2006. július 21.	12.700.000,- Ft		343.350,- Ft	Avant.Immo Kft (Bártfai László) 2016. május 2.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték/bekerülési érték 100%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
14.619.782 ,- Ft	10(29)	39,22%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2012. május 22. minőségi csere
Bérleti díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
17.227,- Ft	költségelvű lakbér	11.470,- Ft		megfelelő	