

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.10.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 6-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: 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, amely a Fővárosi VIII. kerületi Tanács VB. Lakásügyi Osztály 1989. február 21. napján kelt határozata alapján a lakásállományból törlésre került, mivel a KÖJÁL szakvéleménye szerint lakásként nem volt hasznosítható. A törlés ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése 2009. évben valósult meg. Az ingatlan nem lakás céljára szolgáló bérbeadására 2003. április 13-án megtartott versenytárgyalás keretében került sor [REDACTED] bérlő részére, raktározás céljára.

A bérleti jogviszony 2013. december 31-ig meghosszabbításra került, majd [REDACTED] és [REDACTED] együttesen kérelmezték 2014. március 17. napján kelt beadványukban, hogy bérlőtársakként bérelhessék az ingatlan, valamint kérték a helyiség lakássá történő átminősítését is, továbbá 2014. március 17-én kezdeményezték a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztálynál fenti helyiség funkcióváltását. Az átminősítésre vonatkozó kérelmük benyújtásának és a kérelemhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásának időpontjában, az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiségként szerepelt. [REDACTED] bérlő a helyiséget a tulajdonos hozzájárulása nélkül lakhatás céljára alakította ki és akként használta, a bérleti szerződésben foglaltakkal ellentétesen. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2014. március 6-i jegyzőkönyve szerint, a helyiséget lakásként használták, amely karbantartott, jó állapotú. [REDACTED] engedély nélkül létesített fürdőszobát, WC-t, amelyet a raktár funkció nem indokolt.

A Tisztelt Bizottság első alkalommal elutasította [REDACTED] kérésének jóváhagyását a 703/2014. (VI. 23.) számú határozatában, azzal, hogy nem járult hozzá a nevezett ingatlan bérbeadásához, [REDACTED] és [REDACTED] részére 1 év időtartamra bérlőtársi jogviszony létesítéséhez és a funkcióváltáshoz.

Az elutasító döntést követően, a bérlők újabb kérelmeket terjesztettek elő 2014. július 14-én és 2014. július 21-én, amelyekben arra kérték a Tisztelt Bizottságot, hogy bírálja felül álláspontját és járjon hozzá a bérleti jogviszony bérlőtársakként történő létesítéséhez, továbbá az ingatlan lakássá történő átminősítéshez. Kérelmeik indoklásában arra hivatkoztak,

hogy az ingatlan a bérleti jogviszony létesítésének időpontjában az ingatlan-nyilvántartásban lakásként szerepelt, a helyiséget lakásként használták. Hivatkoztak továbbá arra, hogy a helyiség lakássá történő átminősítéséhez szükséges településképi eljárás lefolytatása megtörtént, az Építésügyi Iroda tájékoztatása alapján a funkcióváltásnak nincs akadálya.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 815/2014. (VII.28.) számú határozatának 1.) és 3.) pontjaiban foglaltak szerint, úgy döntött, hogy

- hozzájárul a nem lakás célú helyiség bérbeadásához [REDACTED] és [REDACTED] részére, 1 év időtartamra bérletviszony létesítéséhez, bérleti szerződés keretében, a határozatban megállapított bérleti díjon, a lakássá történő átminősítés miatt.
- a nem lakás céljára szolgáló helyiség funkcióváltása miatt szükséges alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének határideje a bérleti jogviszony vége. Amennyiben ezen határidőig bérlet elvégzik az alapító okirat módosítást, amely az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerül, akkor a Bizottság a helyiség lakássá minősítéséről, valamint a feltételek fennállása esetén annak bérbeadásáról külön dönt.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1022/2014. (IX.15) számú határozatának 1.) pontjában elismerte, hogy [REDACTED] és [REDACTED] az egyéb helyiség lakássá történő átminősítésére vonatkozó kötelezettségének eleget tett. A határozat 2.) pontjában hozzájárult lakásbérleti szerződés megkötéséhez [REDACTED] al és [REDACTED] al, 5 év határozott időtartamra, előbérleti jog biztosításával, komfortos lakás után megállapított bérleti díj fizetési kötelezettséggel, a 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendeletben foglalt feltételek szerint.

[REDACTED] és [REDACTED] 2015. január 15. napján vételi kérelmet nyújtott be a 2014. október 2-án kelt, 2019. szeptember 30-ig hatályos, határozott idejű bérleti szerződés alapján bérelt, Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú, 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, 77/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra.

Bérlők kérésére az Avant Immo Kft. (Bártfai László) 2015. február 4. napján elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci, forgalmi érték 4.890.000,-Ft.

A bérlők által benyújtott vételi szándéknyilatkozat, valamint az elkészült értékbecslés alapján Társaságunk elkészítette az ingatlan vételárának, valamint elidegenítésének jóváhagyására vonatkozó előterjesztést. Az előterjesztés alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 341/2015. (IV. 13.) számú határozatának 2.) A. pontjával a határozott idejű bérleti joggal terhelt lakásra fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést adott, a határozat 2.) B. pontjában hozzájárult az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján, a forgalmi érték 95 %-ában, azaz 4.645.500,- Ft összegben történő közlése mellett.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata alapján, a 2015. április 16. napján kelt eladási ajánlat a bérlők részére megküldésre került. Bérlők az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének határidején belül nem kötöttek adásvételi szerződést. [REDACTED] és [REDACTED]

[REDACTED] 2015. június 29. napján ismét benyújtották vételi kérelmüket a szükséges mellékletekkel, valamint kérelmezték a vételár csökkentését az ingatlanban elvégzett értéknövelő beruházások figyelembevételével az alábbiak szerint: parketta cseréje, falak állapotának javítása és festése, nyílászárók cseréje, javítása, elektromos vezetékek állapotának felülvizsgálata, víz-csatorna vezetékek javítása, gáztűzhely, falikút és csapok cseréje, WC., fürdőszoba kialakítása.

Tekintettel arra, hogy megállapodás bérlő és bérbeadó között nem született az értéknövelő beruházásokra vonatkozóan, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 913/2015. (IX. 07.) számú határozatával úgy döntött, hogy a vételárat nem módosítja, a lakás elidegenítésével kapcsolatosan hozott 341/2015. (IV.13.) számú határozatát változatlan tartalommal fenntartja.

Bérlők az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének határidején belül nem kötöttek adásvételi szerződést, [REDACTED] és [REDACTED] 2016. március 21. napján ismét benyújtotta vételi kérelmét a szükséges mellékletekkel.

Bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2016. április 26-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 23-án jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 7.400.000,- Ft (238.710,- Ft/m²).

A Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

A vételár a Rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján – határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó – a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 7.030.000,- Ft.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg az elidegenítést kizáró azon ok alól a felmentést, amely alapján nem elidegeníthető a lakás, amíg határozott időre van bérbeadva. Az Önkormányzat tulajdoni hányada a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti társasházban alacsony 8,17 %, a tárgybani ingatlanértékesítése esetén a közös költség fizetési kötelezettség csökkenne. A kizáró feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést. A Rendelet 7. §-ában meghatározott, egyéb elidegenítését kizáró ok nem áll fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti lakást bérlő [REDACTED] és [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján; – határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó – a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 7.030.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A beterjesztés 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 hányadhoz 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 tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt az elidegenítéséről.

Az elővásárlási jog gyakorlását a Rendelet 9. § (2) bekezdése biztosítja: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdésének 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 a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést.

A vételár megállapítására a Rendelet 19. § (3) bekezdésének c) pontja alapján került sor: „A határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95 %-nak megfelelő vételáron lehet eladni.”

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

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 [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Orczy út** [REDACTED] szám alatti, 31 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. június 6.

2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Orczy út** [REDACTED] szám alatti, 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérlők részére történő megküldéséhez, a vételárnak a forgalmi érték 95 %-ában, azaz 7.030.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

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 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 31.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

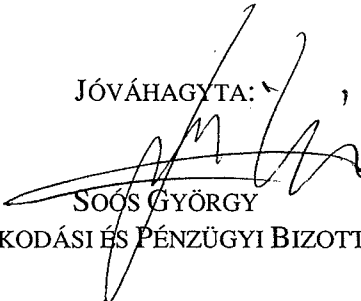
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA 2016. MÁJ. 31.
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA 2016. MÁJ. 31.
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Orczy út [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
[REDACTED] 2016. március 21.	[REDACTED]	31	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:		
-	7.400.000,- Ft		238.710,- Ft	URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2016. április 26.		
Egyéb adatok						
Vételár (forgalmi érték 95 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:	
7.030.000,- Ft	6 (64)	8,17 %	<u>IGEN/NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2014. október 2. bérbeadás funkcióváltás után	
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
10.803,- Ft	költségelvű lakbér	6.760,- Ft		megfelelő		