

4.2 .....sz. napirend

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 13-ai 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, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, félkomfortos komfort fokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 236/10.000-ed tulajdoni hányaddal rendelkező lakás 2002. október 15. napján kelt bérleti szerződéssel került a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) által bérbeadásra határozatlan időre [REDACTED] részére minőségi csere jogcímén, az értékkülönböt megfizetése mellett. A bérleti szerződés módosításra került 2009. január 28-án a lakás paramétereinek változása miatt. A bérlő saját költségen etage fűtést létesített, így a lakás komfortfokozata összkomfortossá vált. [REDACTED] 2016. április 21. 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 érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettsége nincs.

Bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2016. május 8-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján – a Mozaik 8 Kft. (Gódor László) független szakértő által 2016. május 23. napján jóváhagyott – becsült piaci forgalmi érték 12.100.000,- Ft (310.256,- Ft/m<sup>2</sup>).

A Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, 41 albetétből álló társasházban 19 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 5.187/10.000 eszmei hányad tartozik.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [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 az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján, a valóságos komfortfokozat szerint összkomfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 6.050.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

#### II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb társasházi 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 nem 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 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 15. § (1) bekezdése 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, Szerdahelyi utca** [REDACTED] szám alatti, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, összkomfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogvisztonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, összkomfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, azaz 6.050.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

- 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 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. június 7.

  
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 JUN 07

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ  2016 JUN 07

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Szerdahelyi utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
[REDACTED] 2016. április 21.	[REDACTED]	39	összkomfortos	2	értékbecslés szerint	
Értékbecslésben meghatározott adatok						
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthözhető forgalmi érték:		m <sup>2</sup> ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:		
-	12.100.000,- Ft		310.256,- Ft	URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2016. május 8.		
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:	
6.050.000,- Ft	19(41)	51,87%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/bérlő által	2002. október 15. minőségi csere	
Bérleti díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
5.579,- Ft	költségelvű lakbér	11.092,- Ft		megfelelő		

*[Handwritten signature]*