

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.2sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 20-i 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, Csobánc utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfort fokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 291/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel került a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által bérbeadásra 1995. augusztus 8. napjától [REDACTED] részére, amely szerződés 2002. szeptember 4-én felmondásra került. Ezt követően 1 év határozott időre szólóan, 2002. szeptember 04-től 2003. augusztus 31-ig kötöttek a felek bérleti szerződést, majd 2003. szeptember 3-án véglegesítés jogcímén került a lakás a bérlő részére határozatlan időre szólóan bérbeadásra.

[REDACTED] 2016. május 4. 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. május 25-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a független szakértő által jóváhagyott, becsült piaci-, forgalmi érték 5.800.000,- Ft (243.400,- Ft/m²).

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Csobánc 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 komfort nélküli komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 25 %-ának megfelelő összegű, azaz 1.450.000,- 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 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 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, Csobánc utca** [REDACTED] szám alatti, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII,15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, komfort nélküli komfortfokozatú lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, azaz 1.450.000,- Ft vételár közzlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 20.

- 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 14.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: "ad: p"

JOGI KONTROLL: dr. Mészár Erika

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA 2016 JÚN 14
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

Dr. Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA 2016 JÚN 14
JEGYZŐ

Soós György
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Csobánc utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2016. május 4.	[REDACTED]	24	komfort nélküli	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	5.800.000,- Ft		243.400,- Ft	Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2016. május 25.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 25%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
1.450.000,- Ft	8(28)	23,35%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2003. szeptember 3. véglegesítés
Bérlési díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
2.591,- Ft	költségelvű lakbér	9.312,- Ft		megfelelő	

[Handwritten signature]