

3, 10.
PÖT
.....sz. napirend

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 20-ai ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása – Vajdahunyad u. 23. V. em. 1.

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 23. V. emelet 1. szám alatti, 35669/0/A/17 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. részére.

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca 20. I. emelet 10. szám alatti lakás 2010. február 17. napjától részére került bérbeadásra határozatlan időre szólóan. Felek a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, másik lakás (Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 23. V. emelet 1.) bérbeadása mellett a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 307/2012. (III. 14.) számú határozata alapján megállapodtak. A megállapodás alapján 2012. május 14. napján a két lakás közti forgalmi érték különbözetet Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) részére megfizette.

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 23. 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 szerzőskori bekerülési értékét, mivel a lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzőskori értékénél.

A Budapest VIII. kerület Vajdahunyad utca 23. szám alatti lakóépület beszerzésére vonatkozóan az Önkormányzat 2006. július 21-án kötött „Lakóingatlan adásvételi szerződést”.

Az épület bekerülési értéke 283.759.272,-Ft + 56.751.823,-Ft ÁFA volt 2008. január 4-én.

Fentiek szerint egy tulajdoni hányad bruttó bekerülési értéke: 28.375.927 Ft, amely szerint az előterjesztés tárgyát képező lakás bruttó bekerülési értéke: 11.781.684,- Ft (9.818.071,- Ft + 1.963.613,- 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, Vajdahunyd utca 23. V. emelet 1. szám alatti lakás bérlője, ... részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 20. § (1) és (2) bekezdései, valamint a 21. § (12) bekezdése alapján 12.700.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez 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 igényel. Az épület 2008. január 4-én, 283.759.272,-Ft + 56.751.823,-Ft ÁFA értéken került nyilvántartásba. Az ÁFA tartalmat az Önkormányzat visszaigényelte, és 240 hónapig kell az ingatlan önkormányzati tulajdonnak lenni ahhoz, hogy a visszafizetésre ne kerüljön sor. A lakás elidegenítése esetén a 8.182,-Ft/hó a visszafizetendő Áfa összege azokra a hónapokra, amikortól már magántulajdonban van, vagyis a mai napig 101 hónap telt el, így a 139 hónapra jutó ÁFA összege 1.137.298,-Ft, amelynek fedezete a 11602 címen biztosított. Az ÁFA visszafizetés pontos összege az elidegenítés pontos időpontjától függ.

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 értékbecslés elkészítése nélkül – a szerzési/bekerülési érték alapján kell megállapítani. 5 éven túl a forgalmi érték megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslést kell készíttetni.

A Rendelet 20. § (1) és (2) bekezdései szerint, az önkormányzati eszközökből szerzett lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzési bekerülési értékénél. A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzési minimum bekerülési értékét kell figyelembe venni, ha a 18. § alapján elkészült forgalmi értékbecslés 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) bekezdések 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 35669/0/A/17 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyd utca 23. V. emelet 1. 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 eszközből szerzett lakás értékesítésére meghatározottak szerint, 12.700.000,- Ft vételár közlése 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

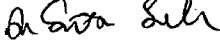
Budapest, 2016. június 16.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

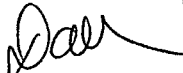
ELLENŐRIZTE:



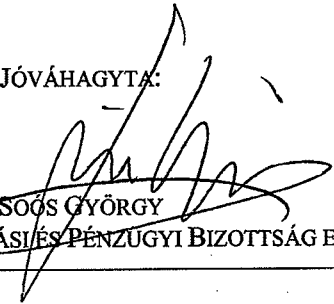
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016 JÚN 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2016 JÚN 17.


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Vajdahunyad utca 23. V. emelet 1.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2016. április 18.	35669/0/A/17	37	összkomfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bekerülési érték	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
11.781.684,- 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	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
12.700.000 ,- Ft	10(29)	39,22%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2012. május 22. minőségi csere
Bérlési díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
17.227,- Ft	költségelvé lakbér	11.470,- Ft		megfelelő	