

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 27-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület,
lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

szám alatti

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, szám alatti,
helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m² alapterületű, 2 szobás, a közös tulajdonból 1.244/10.000 tulajdoni
hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakás határozatlan időre, 1991. február 13-án kelt
lakásbérleti szerződéssel bérlők részére bérbeadásra került. A bérlőtársi
jogviszony megszűnését követően a lakás kizárólagos bérlője 2009. április 25-től

A Budapest VIII. kerület szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára
szolgáló helyiségeket a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban:
Önkormányzat) Képviselő-testületének 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 3. pont 1.) alpontja és a
döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú határozat 1.) pontja alapján elidegenítésre kijelölte.

..... bérlő 2016. április 19. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása
érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló
nullás igazolást.

A lakás elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja,
mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Bérlő kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2016. május 20-án elkészítette a
lakásra vonatkozó értékbecslést, amelynek alapján a független szakértő által 2016. május 23-án jóváhagyott,
piaci forgalmi érték 13.600.000,- Ft (252.000,- Ft/m²).

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület,
..... szám alatti lakás tekintetében a bérlő, részére történő
eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú
mellékletében), valamint a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozat 3. pont 1.) alpontja alapján,
a HVT területre tekintettel, az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben

meghatározott alapterület alapján számított, a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg, azaz 3.088.863,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betervezés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A MÁV-telepen az Önkormányzat arra alapozva végezte el a közműfelújítási munkálatokat, hogy a bérlemények elidegenítéséből származó bevétel biztosítja a munkálatok költségét. A bérlemények elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok elidegenítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányad tekintetében alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség terheli, továbbá teljesül az az elv, hogy a lakásokra lebontott vételár bevétel a felújítási munkálatokra megelőlegezett bruttó 192.195.911,- Ft kiadást fedezze. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, azok költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről.

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

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 27. §-a alapján a HVT területén lévő lakás esetén a Képviselő-testület hozzájárulásával a rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges.

A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 3. pont a.)-o.) alpontjai, valamint a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú határozat 1.) pontja alapján a MÁV-telepen elhelyezkedő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre történő kijelölés megtörtént.

A Képviselő-testület 217/2004. (XI.05.) számú határozatának 3. pont 1.) alpontja és 41/2015. (II.19.) számú határozat 1.) pontja alapján: „A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 27. §-a alapján a HVT területre tekintettel az eredeti kiutaló határozatban és lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg. A helyiségek vételára az elidegenítés idejében hatályos önkormányzati rendelet alapján kerül megállapításra.”

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 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület,** szám alatti, 54 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 27. § bekezdésében, a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) és 41/2015. (II.19.) számú határozataiban meghatározottak szerint, a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött lakásbérleti szerződésben meghatározott alapterület arányában eső 3.088.863,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 3.088.863,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 27.

- 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. augusztus 31.


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 21.



Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

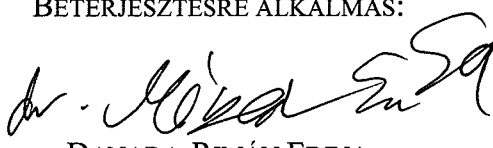
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ
2016 JÚN 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2016 JÚN 21.

1. számú melléklet

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2016. április 19.		54	komfortos	2	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:	
-	13.600.000,- Ft		252.000,- Ft	Appreal Kollár Kft (Kollár Zoltán) 2016. május 20.	
Egyéb adatok					
Vételár (felújítási költség 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.088.863,- Ft	5(8)	62,40%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2009. április 25. kizárólagos bérlő
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:	
10.623,- Ft	költségelvű		14.928,- Ft	megfelelő	