

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.9.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. augusztus 22-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: 2 db összefoglaló táblázat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

- 1.) A Budapest VIII. kerület, Práter utca [redacted] szám alatti [redacted] hrsz.-ú, 65 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfort fokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 334/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás [redacted] és [redacted] részére 1996. május 10. napján kelt bérleti szerződéssel került bérbeadásra határozatlan időre szólóan, bérletársi jogviszonyban. [redacted] bérletárs bérleti jogviszonya 2007. július 28-án bekövetkezett halálával megszűnt, így 2008. január 14. napján kelt, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel [redacted] a lakás kizárólagos bérelője.

[redacted] 2016. június 22. 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.

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

Bérelő kérésére az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2016. július 18-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékebecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 18.200.000,-Ft-ban (280.000,-Ft/m²) határozta meg. A független szakértő (Mozaik 8 Kft, Gódor László) 2016. július 20. napján az ingatlan forgalmi értékét 20.220.000,- Ft összegre (311.000,- Ft/m²) módosította és hagyta jóvá.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca [redacted] szám alatti lakást bérelő, határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező [redacted] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékebecslés (releváns adatok az előterjesztés 2. számú mellékletében), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 10.110.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

- 2.) A Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca [redacted] szám alatti, [redacted] sz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfort fokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 318/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel került bérbeadásra 1959. június 10-én kelt lakásbérleti szerződéssel. [redacted] részére. A néhai bérelő 1959. április 25. napjától házasságban élt [redacted] vel, akivel a lakásba költözött és aki; mint együttélő házastárs, a törvény erejénél fogva bérletársá vált. [redacted] lakásbérleti jogviszonya 2015. március 29. napján bekövetkezett halálával megszűnt, a tárgyi lakás kizárólagos bérelője 2016. február 01-jén kelt, egységes szerkezetbe foglalt, határozatlan időre szóló szerződéssel [redacted]

[redacted] meghatalmazottja útján 2016. június 6. 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 Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2016. július 19-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 5.390.000,-Ft értékben határozta meg (199.492,-Ft/m²). A független szakértő (Mozaik 8 Kft, Gódor László) 2016. augusztus 1-jén vizsgálta felül és állapította meg a becsült piaci-, forgalmi értéket 7.360.000,- Ft (272.748,- Ft/m²) összegben.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos 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 2. 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 1.840.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betervezés indoka

A lakások elidegenítésével 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 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, Práter utca** [REDACTED] szám alatti, 65 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 334/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező [REDACTED] bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, azaz 10.110.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 22.

- 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. október 15.

- 3.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca** [REDACTED] szám alatti, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 318/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, azaz 1.840.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 22.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 15.

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. augusztus 16.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: [REDACTED]

JOGI KONTROLL: [REDACTED]

ELLENŐRIZTE:

[REDACTED]
DR. MÉSZÁR ERIKA 2016. AUG. 16.
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

[REDACTED]
DANADA-RIMÁN EDINA 2016. AUG. 16.
JEGYZŐ

[REDACTED]
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Práter utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
 2016. június 22.		65	komfortos	2	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:	
-	20.220.000,- Ft		311.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2016. július 18. Felülvizsgálta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László)	
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:
10.110.000,- Ft	5(32)	20,94%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2007. július 29. kizárólagos bérlő
Bérleti díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérleti díj mértéke:		Közös költség:		Fizetési morál:
3.389,- Ft	szociális lakbér		14.362,- Ft		megfelelő

2. számú melléklet

Tolnai Lajos utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2016. június 6.		27	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:	
-	7.360.000,- Ft		272.748,- Ft	Avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2016. július 19.Felülvizsgálta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László)	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 25%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
1.840.000,- Ft	5(26)	17,12%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2015. március 30. kizárólagos bérlő
Bérleti díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
4.691,- Ft	költségelvű lakbér	13.992,- Ft		megfelelő	

[Handwritten signature]