

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

22sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 19-ei ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása
(Budapest VIII. kerület, Fecske u. [REDACTED])**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási
igazgató

Készítette: Dravetz Réka 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, Fecske u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz.-ú, 16 m² alapterületű, ½ szobás, komfort nélküli, a közös tulajdonból hozzá tartozó 315/10.000 eszmei hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2009. október 28. napján [REDACTED] (a továbbiakban: Bérlet) és [REDACTED] al bérletársi jogviszonyban [REDACTED] 1991. november 08. napjától állampolgárok közti lakáscsere jogcímén bérelte az ingatlant), mely szerződés a bérletársi jogviszony megszüntetése miatt módosításra került. A kizárólagos bérleti jogviszony kezdő időpontja 2010. szeptember 01.

[REDACTED] 2016. június 13. napján vételi kérelmet nyújtott be tárgyi lakásra vonatkozóan. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. A Képviselő-testület 368/2008. (VI.25.) számú határozatával az ingatlant értékesítésre kijelölte.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2016. július 06-án. Az ingatlan forgalmi értékét 5.000.000,- Ft összegben (312.601,- Ft/m²) került megállapításra és Gódor László független szakértő által 2016. augusztus 03. napján jóváhagyásra.

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Fecske u. [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában Bérlet, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (1) – komfort nélküli lakás esetére vonatkozó –

bekezdése alapján a forgalmi érték 25 %-ának megfelelő összegű, azaz 1.250.000,- 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 elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház a későbbiek során 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 (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.

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 a **Budapest VIII. kerület, Fecske u.** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 16 m² alapterületű, 1/2 szobás, komfort nélküli, a közös tulajdonból hozzá tartozó 315/10.000 eszmei hányaddal rendelkező lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező Bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, azaz 1.250.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


Határidő: 2016. szeptember 19.

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. november 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. szeptember 13.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 



JOGI KONTROLL: 

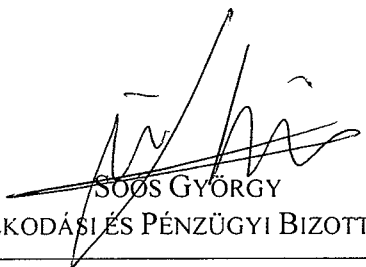
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ 2016. SEPT. 13.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA 2016. SEPT. 13.
JEGYZŐ 


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Fecske u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.sz er	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2016. június 13.	[REDACTED]	16	komfort nélküli	1/2	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:	
-	5.000.000,- Ft		312.601,- Ft	URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2016. július 06. jóváhagyva 2016. augusztus 03.	
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:
1.250.000,- Ft	10(17)	64,13%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2010. szeptember 01. kizárólagos bérlési jogviszony
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
1.980,- Ft	költségelvű	11.340,- Ft		megfelelő	

Handwritten signature