

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

23. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –
határozott idejű bérleti jogviszony**

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

Készítette: Balaton Boglárka 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, Szigetvári utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz.-ú, 36 m² alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 189/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2014. április 01. napjától 2015. március 31. napjáig szóló lakásbérleti szerződést kötött [REDACTED] val. A határozott idő leteltével új határozott idejű bérleti szerződés megkötésére került sor 2016. január 15. napjától 2020. december 31. napjáig terjedően.

[REDACTED] 2016. augusztus 03. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

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

A Bártfai László által 2016. augusztus 30-án elkészített és Gódor László független szakértő által 2016. szeptember 07. napján felülvizsgált értékebecslés alapján a bérlő által komfortosított lakás piaci-, forgalmi értéke 9.940.000,- Ft (276.226,- Ft/m²). A vételár Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján – határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó – a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 9.443.000,- Ft.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg azon elidegenítést kizáró ok alóli felmentést, mely alapján nem idegeníthető el az a lakás, amely határozott időre bérbe van adva. A kizáró feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést, az elidegenítésre való kijelölés után. Az elidegenítésre kijelölés a Képviselő-testület 637/2007 (10.11) számú határozata alapján történt.

A kizáró ok alóli felmentés indokolt, mivel a bérleti díj nem fedezi az Önkormányzat által fizetendő közös költség összegét és az értékesítéssel az Önkormányzat közös költség fizetési

kötelezettsége csökkenne. Az ingatlan vonatkozásában a Rendelet 7. §-ában meghatározott egyéb elidegenítését kizáró ok nem áll fenn.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca [REDACTED] szám alatti lakás bérlője, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján – a HVT területen határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozó –, a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 9.443.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A lakás 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.

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 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről.

A Rendelet 7. § (1) f) pontja szerint függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, nem elidegeníthető a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás. A Rendelet 7. § (3) bekezdése alapján a határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakásokra vonatkozó elidegenítési tilalom alól a Bizottság felmentést adhat.

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 Rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján:

„c) Az a) b) pontokban meghatározott eseteken túl, a határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő vételáron lehet eladni.”

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.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Szigetvári u.** [REDACTED] szám alatti, 36 m² alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban és az értékbecslés alapján komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában fennálló elidegenítést kizáró feltétel – határozott idejű bérleti jogviszony – alól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 19.

2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Szigetvári u.** [REDACTED] szám alatti, 36 m² alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban és az értékbecslés alapján komfortos komfort fokozatú lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak a forgalmi érték 95 %-ában, azaz 9.443.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 19.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 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. szeptember 13.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016. SZEPTEMBER 13.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016. SZEPTEMBER 13.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Szigetvári utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2016. augusztus 03.	[REDACTED]	36	komfort nélküli	1	értékbecslés szerint, komfortos
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:	
-	9.940.000,- Ft		276.226,- Ft	Bártfai László 2016. augusztus 30.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 95%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
9.443.000,- Ft	10(35)	38,45%	<u>IGEN/NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2016. január 15. bérbeadás
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
3.942,- Ft	költségelví lakbér	8.127,- Ft + célbefizetés 2016.11.30-ig 378,- Ft/hó		megfelelő	