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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1. .....sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. október 10-ei ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása – határozott idejű bérleti jogviszony (1 db)**

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: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [redacted] szám alatti [redacted] hrsz.-ú, 30 $m^2$ alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban az ingatlan forgalmi értékbecslése alapján komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 124/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a Képviselő-testület 407/2004. (X.07.) számú határozata alapján 2004. november 17. napján határozott időre, 2005. november 30-ig szóló bérleti szerződést kötött [redacted] el. Bérlő kérésére a szerződés határozott időre – 5 évre szólóan – meghosszabbításra került 2009. november 30. napjáig. A bérleti szerződés 2009. december 01-ei dátummal további 5 évre meghosszabbításra került előbérleti jog alapján, előbérleti jog biztosításával. Bérlőnek bérleti díj tartozása volt, ezért az új szerződést annak lejártakor nem lehetett megkötni. A tartozás rendezését követően az Önkormányzat megbízása és meghatalmazása alapján eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2016. április 04. napján kelt, LG-271/1/2016 számú bérbeadói nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy fenti lakás tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 21./A §-a alapján 5 év határozott időre, előbérleti jog biztosításával a bérlővel bérleti szerződés kerüljön megkötésre. Az új bérleti jogviszony kezdő időpontja 2016. április 20. napja.

[redacted] 2016. június 29. 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 ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2016. augusztus 09-én. Az ingatlan forgalmi értéke 9.540.000,- Ft összegben

(318.000,- Ft/m$^2$) került megállapításra és Gódor László független szakértő által 2016. augusztus 15. napján került jóváhagyásra.

Bérlő a vételi szándéknyilatkozatához csatolt kérelemben jelezte, hogy az általa végzett beruházások (gáztűzhely cseréje, gázkonvektor cseréje, festés, zuhanyzó és WC kialakítása) összegének beszámítására igényt tart, azonban a beruházásokra vonatkozó számlát, illetve megállapodást nem csatolt. A bérleti szerződés, illetve a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 33.§ (6) bekezdése szerint a bérlő köteles saját költségére gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolásáról, ezen munkálatok beszámítására számla ellenében sincs mód. Ezen rendelet 48.§ (2) bekezdése alapján mivel bérlő a lakást saját költségén komfortosította és komfort nélküli komfortfokozat alapján fizeti a bérleti díjat, így az önerőből történt komfortosítás a vételár csökkentésének érdekében nem vehető figyelembe. Gódor László ingatlanforgalmi szakértő 2016. augusztus 22. napján kelt feljegyzése szerint az értékbecslés alapján megállapítható, hogy az értékbecslésben rögzített állapothoz képest a kérelem nem tartalamaz olyan információt, mely a forgalmi érték csökkentését indokolná.

- a lakás komfort fokozata a szerződés szerint komfort nélküli, ennek megfelelően a bérleti díja is
- a lakás komfortosítását a bérlő végezte el előzetes megállapodás és költség jóváhagyás nélkül, erről semmiféle iratot nem adott át az értékbecslőnek
- figyelembe véve az övezetet, a ház és a lakás értékbecslésében rögzített műszaki állapotát a jóváhagyott ár tükrözi az értékelt komfortos ingatlant, ennek csökkentése nem indokolt
- a lakás becsült ára megfelel a jelenlegi folyamatosan emelkedő ingatlanpiaci viszonyoknak, az értékelés a jelen műszaki állapotban komfortos, ennek megfelelő az árképzés is
- a lakás forgalmi értéke jelen műszaki állapotának megfelelően 9.540.000,- Ft, ez 318.000,- Ft/m2 fajlagos árnak felel meg.

Fenitek alapján az értékbecslésben megállapított forgalmi érték reális, annak csökkentése nem indokolt.

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

Az ingatlan értékesítésre való kijelölése megtörtént.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg azon elidegenítést kizáró okok alóli felmentést, mely alapján nem idegeníthető el az a lakás:

- amely határozott időre bérbe van adva, illetve

- ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szólt, és a szerződés lejártát követőn a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszűntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.

A kizáró feltételek alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Dobozi u[redacted] szám alatti lakás bérlője, [redacted] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján, a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 9.063.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

**II. A beterjesztés indoka**

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

**III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez 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 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 7. § (1) bekezdésének 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. § (1) bekezdésének s) pontja szerint függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, nem elidegeníthető a lakás, ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szólt, és a szerződés lejártát követőn a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszűntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.

A Rendelet 7. § (3) A (1) f), r)-t) pontjában megjelölt kizáró feltételek alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést.

A Rendelet 7. § (3) bekezdése alapján a határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakásokra vonatkozó elidegenítési tilalom alól az elidegenítésre való kijelölés után, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felmentést adhat.

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 „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 [redacted] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Dobozi u.** [redacted] szám alatti, 30 $m^2$ alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában fennálló elidegenítést kizáró feltétel – határozott idejű bérleti jogviszony – alól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 10.

2.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban [redacted] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Dobozi u.** [redacted] szám alatti, 30 $m^2$ alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában fennálló elidegenítést kizáró feltétel – ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szólt, és a szerződés lejártát követőn a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszűntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig – alól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 10.

3.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban [redacted] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Dobozi u.** [redacted] szám alatti, 30 $m^2$ alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú lakásra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 95 %-ában, azaz 9.063.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 10.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 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. október 04.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

*1. számú melléklet*

*Dobozi u.* [redacted]

| Az ingatlan adatai | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:** | **Hrsz:** | **$m^2$** | **Komfortfokozat Nyilvántart.szer** | **Szoba-szám:** | **Műszaki állapot leírása:** |
| [redacted] 2016. június 29. | [redacted] | 30 | komfortos | 1 | 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:** |
| - | 9.540.000,- Ft | 318.000,- Ft | Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.<br>(Kollár Zoltán)<br>2016. augusztus 09.<br>jóváhagyva:<br>2016. augusztus 15. |

| Egyéb adatok | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Vételár (forgalmi érték 95%-ában):** | **Önkormányzati albetétek száma** | **Önkormányzati tulajdoni hányad** | **Eladást kizáró feltétel fennáll-e:** | **Elidegenítés kezdeményezése** | **Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:** |
| 9.063.000,- Ft | 18(53) | 34,82% | **IGEN**/NEM | önkormányzat által/**bérlő által** | előbérleti jog<br>2016. április 20. |

| **Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:** | **Bérleti díj mértéke:** | **Közös költség:** | **Fizetési morál:** |
|---|---|---|---|
| 3.316,- Ft | költségelvű lakbér | 4.340,- Ft | megfelelő |