

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.12 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 7-i ülésére

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

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: Összefoglaló táblázat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Csobánc utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 504/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás 1993. május 5. napján kelt bérleti szerződéssel került határozatlan időre szólóan [REDACTED] részére bérbeadásra.

[REDACTED] 2016. szeptember 05. 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 nem érint.

A 20 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.066/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

[REDACTED] bérlő kérésére az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2016. október 10-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 12.250.000,-Ft értékben határozta meg (250.000,-Ft/m<sup>2</sup>) és amelyet független szakértő (Mozaik 8 Kft, Gódor László) 2016. október 12-én hagyott jóvá.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, [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 (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése alapján, a valóságos komfortfokozat szerint komfort nélküli komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 25 %-ának megfelelő összegű, azaz 3.062.500,- Ft vételár megjelölése mellett.

#### II. A betervezés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: 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

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot (továbbiakban: tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság) hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet végzi el. A (2) bekezdés szerint a 100 millió forintot meg 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 a **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 49 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú a közös tulajdonból hozzá tartozó 504/10.000. tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan határozatlan idejű bérleti jogviszonyban álló [REDACTED] bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, komfort nélküli komfortfokozatú lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, azaz 3.062.500,- Ft vételár közlése mellett.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. november 7.

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. december 31.

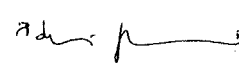
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2016. november 2.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANÁDA-RIMÁN ÉDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Csobánc utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2016. szeptember 05.	[REDACTED]	49	komfort nélküli	2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m <sup>2</sup> ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	12.250.000,- Ft		250.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2016. október 10.) jóváhagyás: Mozaik 8 Kft, Gódor László) 2016. október 12.	
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:
3.062.500,- Ft	2(20)	10,66%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1993. május 1. bérlési jogviszony létesítése
Bérlési díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
4.031,- Ft	szociális lakbér	9.072,- Ft		megfelelő	