

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.3  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 19-i ülésére

**Tárgy: A Budapest, VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása**

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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1991. március 23. napjától határozatlan időre szóló kizárólagos lakásbérleti szerződést kötött [REDACTED] született [REDACTED] al a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 61 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos, a közös tulajdonból 321/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan. A bérleti szerződés előzményeként a fenti lakás 1959. április 28-tól került bérbeadásra [REDACTED] és felesége, [REDACTED] született [REDACTED] részére. [REDACTED] bérletárs bérleti jogviszonya halálával 1991. március 22-én megszűnt.

[REDACTED] 2016. október 05. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be társaságunkhoz a lakás megvásárlására, melyhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. Az elidegenítésre történő kijelölés megtörtént.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Bérlő megrendelésére az Avant-Immo Mérnöki és Igazságügyi Kft. (Bártfai László) értékbecslő által 2016. november 15. napján elkészített és Gódor László független szakértő által 2016. december 05. napján felülvizsgált értékbecslés alapján a lakás piaci-, forgalmi értéke 17.150.000,- Ft (281.177,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben került megállapításra.

**Javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Lujza 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. § (1) - komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 8.575.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

*[Handwritten signature]*

## II. A betérjesztés 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. Tárgyi lakás az egyetlen önkormányzati tulajdon a házban.

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 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. (XII.19.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben, a **Budapest VIII. kerület, Lujza u.** [REDACTED] szám alatti, 61 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozó eladási ajánlat [REDACTED] bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ában, azaz 8.575.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

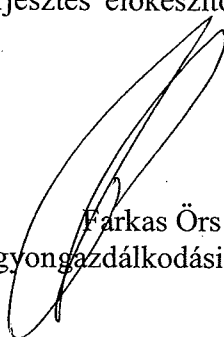
Határidő: 2016. december 19.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. január 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.

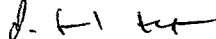
Budapest, 2016. december 19.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

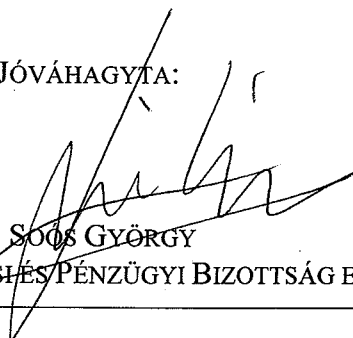
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ 2016 DEC 13.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 2016 DEC 13.

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Lujza utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
2016. október 05.	[REDACTED]	61	komfortos	2	értébecslés szerint	
Értébecslésben meghatározott adatok						
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értébecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m <sup>2</sup> ár:	Értébecslés készítője, és dátuma:		
-	17.150.000,- Ft		281.177,- Ft	Avant.Immo Kft. Bártfai László 2016. november 15.		
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:	
8.575.000,- Ft	5(31)	12,24%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1991. március 23. kizárólagos bérlő	
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
10.981,- Ft	költségelvű lakbér	21.828,- Ft		megfelelő		