



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/2

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. március 3.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésre történő kijelölésére

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIOVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ih: pi*

JOGI KONTROLL: *.....*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 521/2005. (XII. 15.) számú határozatával döntött arról, hogy hirdetmény nélküli közbeszerzési eljárás lefolytatásával új lakásokat, helyiségeket és garázsokat szerez be a Corvin Sétány Program lakásprogramjának keretében. A határozatban foglaltak szerint kialakított lakásokkal a Corvin Sétány Program keretében lebontásra került önkormányzati bérlakások és magántulajdonú lakások pótlása történt meg. Ebből a célból kötött az Önkormányzat 2006. július 21-én „Lakóingatlan adásvételi szerződést” a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 23. beszerzésére vonatkozóan.

A Képviselő-testület 58/2008. (II. 06.) számú határozatának 5.) pontja alapján úgy döntött, hogy többek között a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 23. szám alatti ingatlant jelöli ki hasznosításra azzal a feltétellel, hogy a lakásokat kizárólag a Corvin Sétány Program területéről bontás miatt kiköltöző tulajdonosok részére kell felhasználni cserelakásként, 2008. december 31-ig a Rehabilitációs és Vagyonkezelési Szerződés rendelkezései szerint.

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 23. szám alatti társasház 2008. évben alakult meg.

ÉRKEZETT

2016 FEBR 24 17:06 B4

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában 10 albetét található 3922/10000 tulajdoni hányaddal, ez 6 db lakás és 4 db nem lakás célú ingatlan (2 db teremgarázs, 2 db tároló helyiség tároló-rekeszekkel). A 6 db lakásnak van bérlője, a nem lakás célú helyiségek közül egy tároló üres.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselő-testület 58/2008. (II. 06.) számú határozatának 8. pontjában elidegenítésre kijelölte, ezért a helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára jelenleg nincs szükség.

A lakásbérlemények megvásárlására 3 db vételi kérelem érkezett 2016. februárig. A megvásárlás előfeltétele, hogy a 6 db önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésre ki legyen jelölve. A kijelöléshez a bérlők 25 %-ának vételi szándéknyilatkozata szükséges, mely feltétel teljesült, mivel a lakásbérlők 50 %-a nyújtott be vételi kérelmet. Az egyes elidegenítésekről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni a későbbiekben.

Az épület elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölésének akadályát nem látja, különös tekintettel arra, hogy a Corvin Sétány Program lakásprogramja, amiért a ház épült, lezárult.

A lakásbérlemények esetében a vételárat az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 20. § alapján kell meghatározni. E szerint az önkormányzati eszközökből szerzett lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzési értékénél. A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzési értékét kell figyelembe venni, ha a forgalmi értébecslés alacsonyabb értéket állapított meg. Önkormányzati eszközökből szerzett lakásnak minősül minden olyan lakás, amely nem térítésmentesen került az államtól az Önkormányzat tulajdonába, hanem azt az Önkormányzat önmaga létesítette, vagy tulajdonjogát megállapodás alapján, illetőleg egyéb módon szerezte.

Míndezek alapján az előzetes kalkulációk szerint, ha minden bérlő megvásárolja a lakásbérleményét, azok elidegenítéséből várható bevétel 300.000,- Ft-os m² árral számolva, a 6 db, összesen 210 m² alapterületű lakás esetében 63.000.000,- Ft. A lakások megvásárlásánál a bérlők esetlegesen igénybe vehetik a CSOK nyújtotta kedvezményeket, amely kedvezmény miatti ingatlanpiaci fellendülés a forgalmi értékben is megmutatkozik.

Az épületben az Önkormányzatnak havonta 129.881,- Ft közös költség fizetési kötelezettsége van, amelyből a lakásokra 65.100,- Ft vonatkozik.

Fentebb leírtakra tekintettel javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti, 35669 hrsz.-ú társasházban található 6 db önkormányzati tulajdonú lakást is jelölje ki elidegenítésre. A vételár mértéke a mindenkor hatályos lakás elidegenítési rendeletben kerül megállapításra, amely a jelenleg hatályos rendelkezések szerint a forgalmi érték 100 %-a, amely összeg nem lehet kevesebb a szerzési értékénél.

II. A betervezés indoka

A lakások elidegenítésre történő kijelölése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel az értékesítésből befolyó bevétel a családok lakásvásárlásának támogatására irányuló jogszabályváltozás hatására valószínűleg magasabb lesz a bekerülési értékénél, az adásvételi szerződés megkötéséig pedig bérleti díj bevétele keletkezett az Önkormányzatnak.

Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (1) bekezdése szerint a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő lakásokat a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje. A (2) bekezdés alapján, az épület elidegenítésre való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alapján a feladattal megbízott vagyongazdálkodási szervezet készíti el.

A Rendelet 20. § (1) és (2) bekezdése szerint az önkormányzati eszközökből szerzett lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzési bekerülési értékénél. A vételár meghatározásánál az

önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzés kori minimum értékét kell figyelembe venni, ha a 18. § alapján elkészült forgalmi értékbecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 23. szám alatti, 35669 helyrajzi számú épületben található 6 db önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre kijelöli. A lakások vételárát a mindenkor hatályos elidegenítési rendeletben, az önkormányzati eszközökből szerzett lakások vételárának meghatározásáról szóló rendelkezések alapján kell megállapítani. A hatályos rendelet szerint a vételár az ingatlanforgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 100%-a, amennyiben az meghaladja a lakás szerzés kori bekerülési értékét, mivel a lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzés kori bekerülési értékénél.

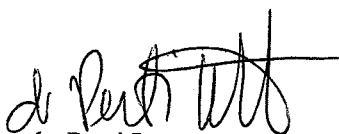
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 3.

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. február 12.


dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


dr. Mészár Erika

aljegyző

2016 FEBR 24

