

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 29-i ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –
József utca [REDACTED]**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Hajnal Krisztina referens

A napirendet zárt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 70 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 488/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2010. november 26. napjától határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kötött [REDACTED] val.

Az Önkormányzat és [REDACTED] között 1995. szeptember 22. napján határozatlan idejű bérleti szerződés jött létre, mely bérló 2010. november 25. napján bekövetkezett halálával megszűnt. Így a bérleti jogviszony folytatására [REDACTED] lett jogosult, mint az elhunyt bérló eltartója.

Bérló 2017. március 22. 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.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Az 21 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 746/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

[REDACTED] bérló kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2017. május 3-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás piaci-, forgalmi értékét 21.400.000 Ft (306.048 Ft/m²) értékben határozta meg, melyet Gódor László (Mozaik 8 Kft.) független igazságügyi szakértő 2017. május 17. napján helybenhagyott.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérló, [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 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján, a komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz 11.770.000 Ft vételár megjelölése mellett.

A bérló még nem nyilatkozott arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretné-e az ingatlant megvásárolni. A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján, ha a bérló a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.

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 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 tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezetet végzi el. A 2. § (2) bekezdése 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 8. § (1)-(2) bekezdései alapján történik:

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: „A lakást, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő, valamint a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján: „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 16. § (1)-(3) bekezdései szabályozzák. A Rendelet 16. § (1) bekezdésének bc) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő lakások esetén komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.”

A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 16. § (3) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat részletekben fizeti, de a vételárhátralékot 5 éven belül egy összegben megfizeti, a fennmaradó vételárrészre bérlőt 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján: „A vételárból 5 % engedmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

- a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy
- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
- c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdésben szabályozott vételárengedmény mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 5 %-ot.”

A zárt ülés elrendelésének jogszabályi hátterét az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.) alapozza meg. Az Infotv. 3. § 2. pontja határozza meg a személyes adat fogalmát, mely szerint „személyes adat: az érintettel kapcsolatba hozható adat - különösen az érintett neve, azonosító jele, valamint egy vagy több fizikai, fiziológiai, mentális, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára jellemző ismeret -, valamint az adatból levonható, az érintettre vonatkozó következtetés”.

Az Infotv. 5. § (1) bekezdése azt szabályozza, hogy „személyes adat akkor kezelhető, ha ahhoz az érintett hozzájárul, vagy azt törvény vagy - törvény felhatalmazása alapján, az abban meghatározott körben - helyi önkormányzat rendelete közérdeken alapuló célból elrendeli.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (V.29.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, József utca** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 70 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 488/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan [REDACTED] részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 55 %-ában, azaz 11.770.000 Ft összegben történő közlésével és azzal a tájékoztatással kiegészítve, mely szerint a végleges vételár összege az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 16. § (2)-(3), illetve a 19. § (1) bekezdéseiben biztosított kedvezmények alkalmazásával kerül megállapításra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 29.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

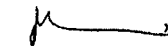
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2017. május 23.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

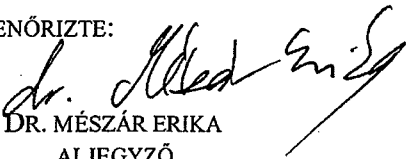
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

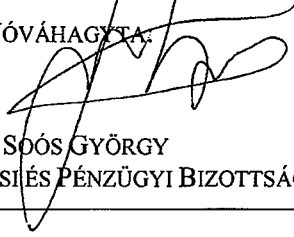
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

József utca

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2017. március 22.		70	komfortos	2	értékbecslés szerint, komfortos
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	21.400.000 Ft		306.048 Ft	URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2017. május 03. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. május 17.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
11.770.000 Ft	2 (21)	7,46 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2010. november 26. bérleti jogviszony folytatás tartási szerződés alapján
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
26.687 Ft	költségelvű lakbér	17.080 Ft		megfelelő	