

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.4 .....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása eseti döntés alapján – Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor 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, Karácsony Sándor utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 162/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező önkormányzati lakás 1966. november 16. napján kelt bérleti szerződéssel került határozatlan időre bérbeadásra [REDACTED] részére.

[REDACTED] 2017. március 21. 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, továbbá egy meghatalmazást arról, mely szerint fiát, [REDACTED] t hatalmazza meg, hogy helyette a Józsefvárosi Önkormányzatnál lakásvásárlás ügyében teljes jogkörben eljárjon.

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

Az 42 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.073/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

[REDACTED] bérelő kérésére az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2017. május 10-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 6.400.000 Ft értékben határozta meg (257.900 Ft/m<sup>2</sup>). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. május 15. napján helybenhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában [REDACTED] nevében eljáró meghatalmazott ([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 ba) pontja alapján, a

valóságos komfortfokozat szerint komfort nélküli komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 30 %-ának megfelelő összegű, azaz 1.920.000 Ft vételár megjelölése mellett.

A bérlő még nem nyilatkozott arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretné-e az ingatlant megvásárolni. 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.

## **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 keletkezik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot. A fizetett közös költség mértéke jelentősen meghaladja a bérleti díj mértékét.

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 vagyonkezelő szervezet 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 értéken 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.

A Rendelet 5. § d) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján idegeníthető el a lakás, ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van.

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) bekezdése 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) bekezdés b) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő szükséglakás és komfort nélküli lakás esetén a forgalmi érték 30 %-a.”

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

A 19. § (1)-(2) bekezdései alapján:

„(1) 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.

(2) 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.) felmentést ad a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból 162/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás vonatkozásában a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 5. § d) alpontjában meghatározott, elidegenítést kizáró feltétel alkalmazása alól.

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

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból 162/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan [REDACTED] részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 30 %-ában, azaz 1.920.000 Ft összegben történő közlésével és azzal a tájékoztatással kiegészítve, mely szerint a végleges vételár összege a 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.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, 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

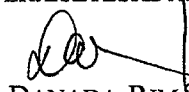
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

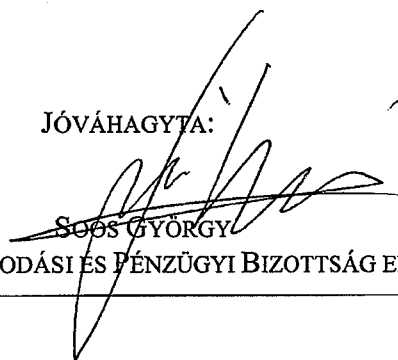
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOOS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



**1. számú melléklet**

**Karácsony Sándor utca** [REDACTED]

| Az ingatlan adatai                                         |                                                                 |                                |                                        |                                                                                                                           |                                          |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:           | Hrsz:                                                           | m <sup>2</sup>                 | Komfortfokozat<br>Nyilvántart.sz<br>er | Szoba-szám:                                                                                                               | Műszaki állapot leírása:                 |
| 2017. március 21.                                          |                                                                 | 25                             | komfort nélküli                        | 1                                                                                                                         | értékbecslés szerint, komfort nélküli    |
| 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:                                                                                        |                                          |
| -                                                          | 6.400.000 Ft                                                    |                                | 257.900 Ft                             | Euro-Immo Expert Kft.<br>(Bács György)<br>2017. május 10.<br>jóváhagyta: Mozaik 8 Kft.,<br>(Gódor László) 2017. május 15. |                                          |
| Egyéb adatok                                               |                                                                 |                                |                                        |                                                                                                                           |                                          |
| Vételár (forgalmi érték 30 %-ában):                        | Önkormányzati albetétek száma                                   | Önkormányzati tulajdoni hányad | Eladást kizáró feltétel fennáll-e:     | Elidegenítés kezdeményezése                                                                                               | Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:   |
| 1.920.000 Ft                                               | 8 (42)                                                          | 20,73 %                        | IGEN/ <u>NEM</u>                       | önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>                                                                                    | 1966. november 16.<br>határozatlan idejű |
| Bérleti díj Ft/hó + ÁFA:                                   | Bérleti díj mértéke:                                            |                                | Közös költség:                         | Fizetési morál:                                                                                                           |                                          |
| 3.486 Ft                                                   | költségelvű lakbér                                              |                                | 12.312 Ft                              | megfelelő                                                                                                                 |                                          |

