

2. 12.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 10-i ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –
Baross utca [REDACTED] szám alatti lakás**

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

Készítette: Hajnal Krisztina referens

A napirendet nyilvános 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, Baross utca [REDACTED] szám alatti, padlástéri, 35726/1/A/45 hrsz.-ú, 35 m² alapterületű, 1 és fél szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 199/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező önkormányzati lakás 2003. november 4. napján kelt bérleti szerződéssel került határozatlan időre bérbeadásra [REDACTED] részére. Ezt megelőzően tárgyi lakást a bérlő 2002. szeptember 27-én határozott időre szólóan vette bérbe.

A bérlő 2017. január 9. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében, amelyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított 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.

A 45 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 598/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

[REDACTED] bérlő kérésére az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. (Bárfai László) 2017. február 9-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a valóságos komfortfokozat szerint komfortos lakás forgalmi értékét 8.480.000 Ft értékben határozta meg (242.134 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. március 20. napján jóváhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross 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 a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bc) alpontja alapján, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.664.000 Ft vételár megjelölése mellett.

A bérlő még nem nyilatkozott arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretné 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 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.

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 Rendelet 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.

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) alpontja 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 11. § (1) bekezdése alapján a lakás forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az elidegenítésre kerülő lakás valóságos komfortfokozatát.

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 lakcímbejelentéssel 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.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (VII. 10.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, Baross utca [REDACTED] [REDACTED] szám alatti, padlástéri, 35726/1/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott, 35 m² alapterületű, 1 és fél szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból 199/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan [REDACTED] bérelő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 55 %-ában, azaz 4.664.000 Ft összegben történő közlésével és azzal a tájékoztatással kiegészítve, mely szerint a végleges vételár összege a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 16. § (2)-(3) bekezdéseiben, illetve a 19. § (1) bekezdésében biztosított kedvezmények alkalmazásával kerül megállapításra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 10.

- 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. augusztus 30.

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

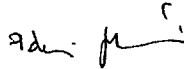
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

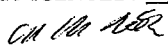
Budapest, 2017. július 4.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

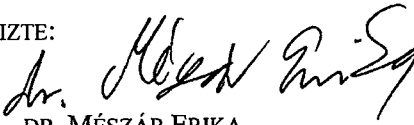
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS

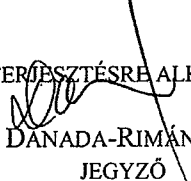
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

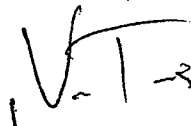
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Baross utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
 2017. január 09.	35726/1/A/45	35	komfortos	1+fél	értékbecslés szerint, komfortos
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	8.480.000 Ft		242.134 Ft	Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. (Bártfai László) 2017. február 09. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. március 20.	
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:
4.664.000 Ft	4 (45)	5,98 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2003. november 04. véglegesítés
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:	
4.919 Ft	költségelvű lakbér		6.055 Ft	megfelelő	