

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 –
Budapest VIII. kerület, Dugonics utca [REDACTED]**

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, Dugonics utca [REDACTED] szám alatti, 36045/0/A/32 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 191/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező önkormányzati lakás 1999. június 23. napján kelt bérleti szerződéssel került határozatlan időre bérbeadásra [REDACTED] részére.

Bérlő 2017. január 25. 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.

Az 50 albetétből álló társasházban 9 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.392/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

[REDACTED] bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2017. március 4. napján elkészítette a lakásra vonatkozó értébecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 11.800.000 Ft értékben határozta meg (382.228 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. március 20. napján helybenhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában [REDACTED] bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értébecslés (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 6.490.000 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 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. Fontos tényező, hogy 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 vagyongazdálkodó 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 tulajdonából 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) bekezdésének bc) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyedén kívül elhelyezkedő lakások esetén komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.”

A Rendelet (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 (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.”

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 Dugonics utca** [REDACTED] szám alatti, 36045/0/A/32 helyrajzi számon nyilvántartott, 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból 191/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan [REDACTED] bérlő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 55 % -ában, azaz 6.490.000 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), illetve a 19. § (1) bekezdéseiben 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 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, 2017. július 4.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ad: p*

JOGI KONTROLL: *ma: ve*

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMAN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Dugonics utca

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2017. január 25.	36045/0/A/32	31	komfortos	1	értékbecslés szerint, komfortos
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:	m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:		
-	11.800.000 Ft	382.228 Ft	URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2017. március 04. 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	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
6.490.000 Ft	9(50)	13,92 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1999. június 23. bérbeadás
Bérlési díj Ft/ hó + ÁFA:		Bérlési díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:
4.253 Ft		költségelvű lakbér		9.920 Ft	megfelelő

[Handwritten signature]