

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 eseti döntés alapján – Budapest VIII. kerület, József 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, József utca [REDACTED] szám alatti, 35202/0/A/43 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 74/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező önkormányzati lakás 2013. május 1. napjától határozott időre szólóan 2018. április 30. napjáig került bérbeadásra [REDACTED] részére szociális jogosultság alapján, előbérleti jog biztosításával.

Bérlő 2008. május 7. napján a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Szociális Bizottságának 2141/2007. (12.19.) számú határozata alapján kötött bérleti szerződést méltányosságból, pályázaton kívül, határozott időtartamra szólóan, mely 2009. április 30. napjáig tartott. Az első 5 éves bérleti jogviszony 2013. április 30. napjával lejárt.

Bérlő 2017. március 22. 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.

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 58 albetétből álló társasházban 6 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 677/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

[REDACTED] bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2017. május 3-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 10.500.000 Ft értékben határozta meg (387.849 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. május 22. napján helybenhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában [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 3.150.000 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 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. § b) pontja alapján: „A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján a lakás elidegeníthető a méltányosságból pályázaton kívül, rendkívüli élethezvetben lévők részére vagy szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakás.”

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) 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 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 bérlet 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, József utca** [REDACTED] szám alatti, **35202/0/A/43** helyrajzi számon nyilvántartott, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból 74/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan [REDACTED] részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 30 % -ában, azaz 3.150.000 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. 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.

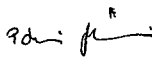
Budapest, 2017. július 4.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

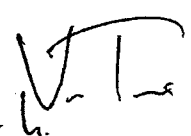
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANÁDA-RIMAN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

József utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
 2017. március 22.	35202/0/A/43	27	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 ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	10.500.000 Ft		387.849 Ft	URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2017. május 03. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. május 22.	
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:
3.150.000 Ft	6 (58)	6,77 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2013. május 1. napjától, előbérleti jog biztosításával
Bérleti díj Ft/ hó + ÁFA:		Bérleti díj mértéke:	Közös költség:	Fizetési morál:	
885 Ft		szociális lakbér	21.187 Ft	megfelelő	