

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca [REDACTED] és Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] szám alatti lakások elidegenítésével kapcsolatos eladási ajánlat jóváhagyására eseti döntés alapján

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlapok

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

1. A Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásban 46 m² alapterületűként felvett, 2 szobás, a közös tulajdonból 1.473/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakás határozatlan időre, 1969. augusztus 22-én kelt lakásbérleti szerződéssel [REDACTED] bérlő részére került bérbeadásra. A bérleti szerződésben az ingatlan alapterületként 48 m² került feltüntetésre. [REDACTED] és [REDACTED] között 2009. április 20. napján bérletársi bérleti szerződés jött létre, majd [REDACTED] halálát követően, 2015. május 11. napján, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szerződés megkötésére került sor [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel.

A Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca [REDACTED] a valóságban Szemafor utca [REDACTED] szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat a 217/2014. (XI.05.) számú képviselő-testületi döntés 3. pontjának f) alpontja, és a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi döntésének 1.) pontja alapján az elidegenítés érdekében kijelölte.

[REDACTED] és [REDACTED] bérlők 2017. május 24. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

Bérlők kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2017. május 31-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelynek alapján a független szakértő Mozaik 8 Kft., (Gódor László) által 2017. június 14-én jóváhagyott, piaci forgalmi érték 15.800.000,- Ft (330.000,- Ft/m²).

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

2. A Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásban 33 m² alapterületűként felvett, 1 szobás, a közös tulajdonból 1.594/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfort nélküli komfortfokozatú lakás határozatlan időre, 2011. február 2-án kelt lakásbérleti szerződéssel [REDACTED] és [REDACTED] bérlő részére került bérbeadásra. A bérleti szerződésben az ingatlan alapterületként 32 m² került feltüntetésre. [REDACTED] bérlőtárs halála miatt kizárólagos bérleti jogviszony jött létre [REDACTED] bérlővel 2014. február 11. napjától kezdődően.

[Handwritten signature]

A Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [redacted] a valóságban Szemafor utca [redacted] szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat a 217/2014. (XI.05.) számú képviselő-testületi döntés 3. pontjának b) alpontja, és a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi döntésének 1.) pontja alapján az elidegenítés érdekében kijelölte.

[redacted] bérlo 2017. március 21. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

Bérlo kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2017. április 26-án elkészítette a lakásra vonatkozó értébecslést, amelynek alapján a független szakértő Mozaik 8 Kft., (Gódor László) által 2017. június 14-én jóváhagyott, piaci forgalmi érték 10.600.000,- Ft (280.000,- Ft/m²).

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

A Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca [redacted] Szemafor utca [redacted] szám alatti társasház alapító okiratát a Földhivatal 2017. június 7. napján kelt határozattal jegyezte be. Az épületben 4 db albetét található, mind önkormányzati tulajdon.

A Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [redacted] Szemafor utca [redacted] szám alatti társasház alapító okiratát a Földhivatal 2017. június 7. napján kelt határozattal jegyezte be. Az épületben 4 db albetét található, mind önkormányzati tulajdon.

A lakások elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott középtávú vagyongazdálkodási terv szerint az Önkormányzat érdekeivel összhangban áll azon lakásbérlemények értékesítése, amelyek olyan társasházban helyezkednek el, amelyekben az önkormányzati albetét darabszám legfeljebb 5 db vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 10 % alatti. Az elidegenítés a döntéssel összhangban van. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik, továbbá amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, úgy annak a költsége kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot, mint tulajdonost, valamint a MÁV lakótelep 3360 m² összalapterületét érintő víz-, és csatornahálózat felújításának bruttó 192.195.911,-Ft összegű költségéből megtérül az elidegenítésre kerülő lakásra fordított felújítás összege.

A 2017. március 1-én hatályba lépett, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) számú rendelet 5. § d) pontja alapján eseti döntés alapján idegeníthető el a lakás, ha az azt magába foglaló épület HVT területen helyezkedik el.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca [redacted] Szemafor utca [redacted] szám alatti lakás tekintetében a bérlo, [redacted] és [redacted] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05) számú határozat 3. pont j.) alpontja alapján, a HVT területre tekintettel, az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján számított, a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg $[(192.195.911,-\text{Ft} \div 3360 \text{ m}^2) \times 48 \text{ m}^2]$, azaz 2.745.656,- Ft vételár megjelölése mellett.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [redacted] Szemafor utca [redacted] szám alatti lakás tekintetében a bérlo, [redacted] és [redacted] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05) számú határozat 3. pont f.) alpontja alapján, a HVT területre tekintettel, az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján számított, a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg $[(192.195.911,-\text{Ft} \div 3360 \text{ m}^2) \times 32 \text{ m}^2]$, azaz 1.830.437,- Ft vételár megjelölése mellett.

A bérlők még nem nyilatkoztak arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretnék az ingatlant megvásárolni. A Rendelet 16. § (4) bekezdése alapján: „ha az elidegenítés az üzemeltetési költségek, vagy a tulajdonosi kötelezettségekbe tartozó közművesítési, helyreállítási, felújítási munkálatok költségeinek csökkentése vagy megtérítése érdekében szükséges, a vételár nem lehet alacsonyabb a beruházás költségeinél.”

Ha a bérlők a vételárat egy összegben fizetik meg, a vételár összegéből további 10 % kedvezmény nem illeti meg. A vételárat bérlők egy összegben, illetve részletekben fizethetik meg.

II. A betérésztés indoka

A lakások elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakások 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. A MÁV-telepen az Önkormányzat arra alapozva végezte el a közműfelújítási munkálatokat, hogy a bérlemények elidegenítéséből származó bevétel biztosítja a munkálatok költségét. A bérlemények elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok elidegenítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányad tekintetében alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség terheli, továbbá teljesül az az elv, hogy a lakásokra lebontott vételár bevétel a felújítási munkálatokra megelőlegezett bruttó 192.195.911,- Ft kiadást fedezze. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, azok költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot, jelen ingatlan értékesítésével az Önkormányzat tulajdona megszűnik.

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 16. § (4) bekezdése alapján: „ha az elidegenítés az üzemeltetési költségek, vagy a tulajdonosi kötelezettségekbe tartozó közművesítési, helyreállítási, felújítási munkálatok költségeinek csökkentése vagy megtérítése érdekében szükséges, a vételár nem lehet alacsonyabb a beruházás költségeinél.”

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 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.

A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 3. pont a.)-o.) alpontjai, valamint a képviselő-testület döntését módosító 41/2015. (II.19.) számú határozat 1.) pontja alapján a MÁV-telepen elhelyezkedő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 3. pont j.) alpontja és 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi határozat 1.) pontja alapján: „A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 27. §-a alapján a HVT területre tekintettel az eredeti kiutaló határozatban és lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (VII.19.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 46 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból 1.437/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan [REDACTED] és [REDACTED] bérlő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a Képviselő-testület 217/2014. (XI. 05.) és 41/2015. (II.19.) számú határozataiban foglaltak szerint, a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött lakásbérleti szerződésben meghatározott alapterület arányában eső 2.745.656,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 2.745.656,- Ft összegben történő közlésével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 19.

- 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.

- 3.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 33 m² alapterületű, 1 szobás, comfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból 1.594/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan [REDACTED] bérlő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a Képviselő-testület 217/2014. (XI. 05.) és 41/2015. (II.19.) számú határozataiban foglaltak szerint, a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött lakásbérleti szerződésben meghatározott alapterület arányában eső 1.830.437,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 1.830.437,- Ft összegben történő közlésével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 19.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) 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 12.

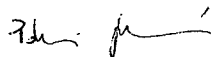


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:



JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

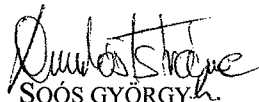
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. számú melléklet

Lokomotív utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.sz er	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] és [REDACTED] 2017. május 24.	[REDACTED]	46 (bérleti szerződés szerint 48)	komfortos	2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	15.800.000,- Ft		330.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) aktualizálta 2017. május 31. jóváhagyva: Mozaik 8 Kft.(Gódor László) 2017. június 14.	
Egyéb adatok					
Vételár (felújítási költség 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
2.745.656,- Ft	5(5)	100,00%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2015. május 11. kizárólagos bérleti jogviszony
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Üzemeltetési költség:		Fizetési morál:	
22.960,- Ft	költségelvű	16.320,- Ft		megfelelő	

2. számú melléklet

Salgótarjáni utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.sz er	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2017. március 21.	[REDACTED]	33 (bérleti szerződés szerint: 32)	komfort nélküli	1	értékbecslés szerint
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:	
-	10.600.000,- Ft		280.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) aktualizálta 2017. április 26. jóváhagyva: Mozaik 8 Kft.(Gódor László) 2017. június 14.	
Egyéb adatok					
Vételár (felújítási költség 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
1.830.437,- Ft	4(4)	100,00%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2014. február 11. kizárólagos bérleti jogviszony
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Üzemeltetési költség:		Fizetési morál:	
7.720,- Ft	költségelvű	15.980,- Ft		megfelelő	