

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

37.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 4-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása eseti döntés alapján – Budapest VIII. kerület, Illés u. [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, értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Illés u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, 1/2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 108/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) határozott idejű lakásbérleti szerződést kötött bérlőkkel, lakáscsere jogcímén, amely 2013. április 30. napjától 2016. március 31. napjáig tartott. Bérlők részére a lakás 2016. április 01. napjától ismételt bérbe lett adva határozott időre szólóan 2021. március 31. napjáig.

Bérlők 2017. július 05. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A lakás 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 44 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 869/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlők kérésére a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2017. augusztus 09-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 6.100.000 Ft értékben határozta meg (305.000 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. augusztus 21. napján jóváhagyta.



Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Illés u. [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a bérlők 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 bb) pontja alapján, a valóságos komfortfokozat szerint félkomfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 45 %-ának megfelelő összegű, azaz 2.745.000 Ft vételár megjelölése mellett.

A bérlők még nem nyilatkoztak arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretnék-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.

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 érteken 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. § e) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján idegeníthető el a lakás, ha a lakás állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati 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 bb) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő félkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 45 %-a.”

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 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.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (IX.04.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, III. u.** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, 1/2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 108/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan bérlők részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés bb) pontjában meghatározottak szerint - az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 45 %-ával megegyező összegű – 2.745.000 Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 4.



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. október 22.

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.

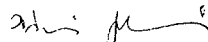
Budapest, 2017. augusztus 29.




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 ÉRIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Illés u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
M. ZS. és M. ZS.né 2017. július 05.	[REDACTED]	20	félkomfortos	1/2	értékbecslés szerint, félkomfortos
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:	
-	6.100.000 Ft		305.000 Ft	Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2017. augusztus 09. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. augusztus 21.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 45%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
2.745.000 Ft	3(44)	8,69 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlők által</u>	2016. április 1. ismételt bérbeadás
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
3.837 Ft	költségelvű lakbér	5.000 Ft		megfelelő	

[Handwritten signature]

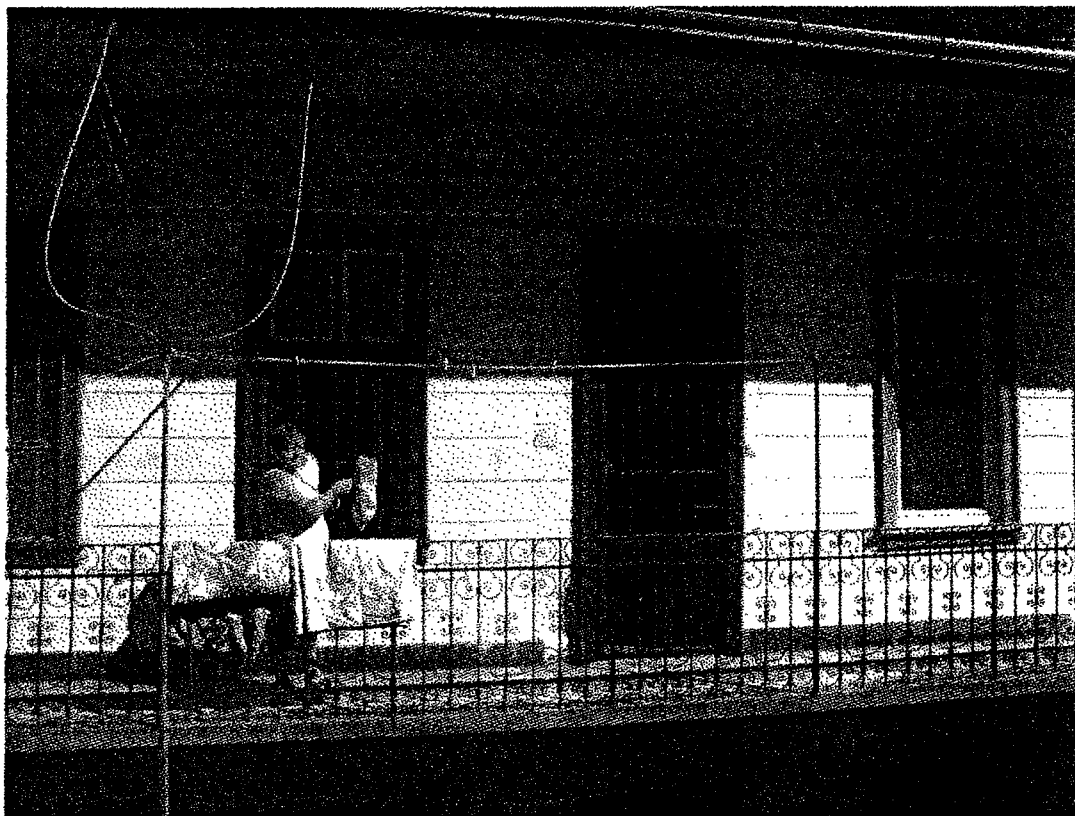


GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Illés utca [redacted] [redacted] (Hrsz.: [redacted])

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Illés utca [redacted] számú (Hrsz. [redacted] szám alatti,
Önkormányzati tulajdonú [redacted] lakás forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. augusztus 9.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Illés utca [REDACTED] lakás (Hrsz. [REDACTED])

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Magyari Zsoltné

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Illés utca [REDACTED]
Hrsz. : [REDACTED]

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van [REDACTED]
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingotlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : [REDACTED] emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 20 m²
Belmagasság : 3,5 m
Eszmei hányad : 108/10.000
Komfortfokozat : félkomfortos
Társasház telkének területe : 860 m²

Józsefvárosi Cerdákkutató Központ Zrt.
A borsos forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK
Budapest, 2017. 08. 09. [REDACTED]
Góder László
Magyarországi Cserkészek

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja : 2017. augusztus 9.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 305.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 6.100.000,- Ft
azaz *Hatmillió-egyszázezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.100.000,- Ft
azaz *Egymillió-egyszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 4.300.000,- Ft
azaz *Négy- és háromszázezer forint*

Budapest, 2017. augusztus 9.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679028-2-41
Cg: 04-99-038664.....

Toronyi Ferenc

Ingotlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

[redacted] 1083 Budapest, Illés utca [redacted] megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Illés utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú önkormányzati tulajdonú [redacted] számú lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. augusztus 8.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 18.)
- Társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Illés utca [redacted]
Helyrajzi szám	[redacted]
Megnevezése	: lakás
Terület	: 20 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Orczy-negyed elnevezésű városrészben, az Illés utcában, a Kőrös utca és a Kálvária tér között lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházak ingatlanok találhatóak, az épületek földszintjén többnyire üzlethelyiségekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és a lakás is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Illés utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap, állapotáról nincsen tudomásunk
szigetelés	: nincs, vagy utólagos, állapotáról nincsen tudomásunk
tartószerkezet	: tégl szerkezet, meghibásodás nem látható
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotban
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotban

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, nyitható és fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólap, parketta burkolat, jó állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó állapotúak
gépészet, hőleadók:	villanybojler



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1920-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan az Illés utcában, a Kőrös utca és a Kálvária tér között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan közelíthető meg. A gáz kivételével minden közmű adott.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára, fürdő+wc-re és szobára osztott, melyek belmagassága 3,5 m. A szoba belső részén faszerkezetű háló galériát épített a bérlő, melynek területét a műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az értékképzésnél.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólapparketta burkolat, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Egyéb gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A vizsgált ingatlan a szemle során [redacted] hasznosította.

Össességében az ingatlan jó-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készülttségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Előszoba+konyha	6,78	100%	6,78
Fürdő+wc	1,35	100%	1,35
Félszoba	11,90	100%	11,90
Összesen	20,03		20,03
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	20,00		20,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 20 m².

Ag