

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca [REDACTED] szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és 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 adatlap

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, eredetileg 47 m² alapterületű, jelenleg 95 m² alapterületű, 1 + 2 ½ szobás, a közös tulajdonból 3.030/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakás határozatlan időre, 2005. február 23-án kelt lakásbérleti szerződéssel Hné F. E. bérlő részére került bérbeadásra.

Az Építésigazgatási Iroda 1997. szeptember 15-én kelt, VIII-2389/5/1997. elvi építési engedélye alapján a Lakásügyi Iroda az 1998. január 22-én a VI-1370/1998. sz. nyilatkozatával hozzájárult a – toldaléképítéssel és tetőtér beépítéssel (47 m²-ről 95 m²-re) kialakított – lakásbővítéshez. A Lakásügyi Osztály 2000. november 27-én kelt, VI-3933/4/2000. sz. nyilatkozatával hozzájárult A Jné és M Bné valamint bérlő és édesanyja között létrejött lakáscseréhez. Az Építésigazgatási Osztály VIII.-1969/3/2001. sz. határozatával elismerte az építető előző bérlők (A Jné és M Bné) jogutódjának jelenlegi bérlőt. A bérleti szerződés az Építésigazgatási Osztály 2004. november 10-én kelt, 08-577/7/2004. sz. használatbavételi engedélyén alapul.

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.

Bérlő 2017. március 21. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében, amelyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. Bérlőnek jelenleg sincs bérleti díj tartozása.

Bérlő kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2017. április 25-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 28.800.000,- Ft (310.000,- 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 lakás elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott középtávú vagyongazdálkodási terv szerint az Önkormányzat értékesítse azon lakásbérleményeket, 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.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Lokomotív utca ■■■ (Szemafor utca ■■■■■■■■■■) szám alatti lakás tekintetében a bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékebecslés (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 $[(192.195.911,-\text{Ft} \div 3360 \text{ m}^2) \times 47 \text{ m}^2]$, azaz 2.688.455,- Ft vételár megjelölése mellett.

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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. 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 bevételhez 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.

IV. Jogszabályi környezet

2



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.

Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2017. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 49. § (1) bekezdésének a) pontja szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásra a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 54. § (1) bekezdése alapján, az önkormányzat rendeletében határozza meg az elővásárlási joggal érintett lakás vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

Az irányadó Legf. Bír. 1747/2007. számú közigazgatási elvi határozat értelmében azzal, hogy a Lakástörvény a vételár mértékére rendelkezést tartalmaz a bérlő esetében, kizárja a versenytárgyalás lefolytatását.

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 f.) 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 f.) 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. (IX.11.) 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, 95 m² alapterületű, 1 + 2 ½ szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból 3.030/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan bérelő 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 2.688.455,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 2.688.455,- Ft összegben történő közlésével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 11.

- 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 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.

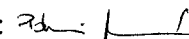
Budapest, 2017. szeptember 5.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

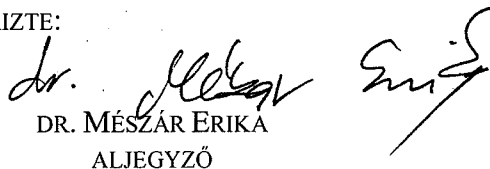
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

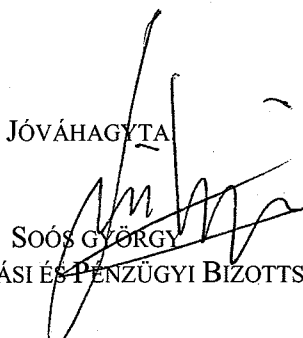
ELLENŐRIZTE:


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]

5

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba - szám:	Műszaki állapot leírása:
Hné F.E. 2017. március 21.		95 (bérbe- adás időpont- jában 47)	komfortos	1 + 2 1/2	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:	
-	28.800.000,- Ft		310.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) aktualizálta 2017. április 25. 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 :
2.688.455,- Ft	4(4)	100,00%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2005. február 23. bérleti jogviszony létesítése
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:		Üzemeltetési költség:	Fizetési morál:	
33.691,- Ft	költségelvű		28.500,- Ft	megfelelő	