

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 16-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni 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, Salgótarjáni utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m² alapterületű, 2 szobás, a közös tulajdonból 1.245/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos lakás határozatlan időre, 1989. október 13-án kelt lakásbérleti szerződéssel bérlő részére került bérbeadásra kizárólagos bérlőként bérlőtárs halálát követően.

A Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] (Tbiliszi tér [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 1) alpontja, és a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi döntés alapján az elidegenítés érdekében kijelölte. A társasház alapító okiratát a földhivatal 2014. július 11-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

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

Bérlő kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2017. szeptember 19-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelynek alapján a független szakértő Mozaik 8 Kft., (Gódor László) által 2017. szeptember 25-én jóváhagyott, piaci forgalmi érték 16.200.000,- Ft (300.000,- 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 Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott középtávú vagyongazdálkodási terv szerint az Önkormányzat előnyben részesíti azon lakásbérlemények értékesítését, 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. Továbbá a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik, 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, Salgótarjáni utca [redacted] (Tbiliszi tér [redacted] szám alatti lakás tekintetében a bérlő 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 b.) 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 $[(192.195.911,-\text{Ft} + 3360 \text{ m}^2) \times 54 \text{ m}^2]$, azaz 3.088.863,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, továbbá 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.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 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 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 l.) alpontja és 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi határozat 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. (X.16.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] (Tbiliszi tér [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból 1.245/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan 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 3.088.863,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 3.088.863,- Ft összegben történő közlésével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

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. november 30.

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. október 10.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

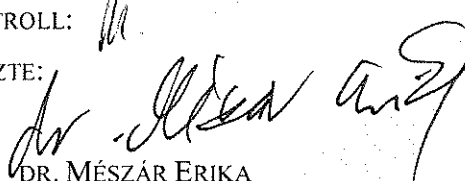
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

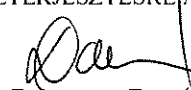
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

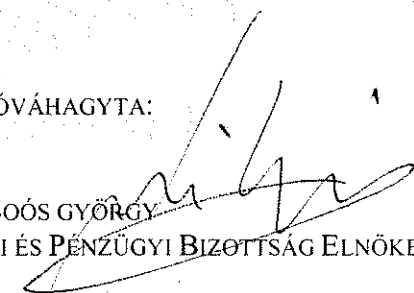
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Salgótarjáni utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.sz. r	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
TS. 2017. június 21.	[REDACTED]	54	komfortos	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:	
-	16.200.000,- Ft		300.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2017. szeptember 19. jóváhagyva: Mozaik 8 Kft.(Gódor László) 2017. szeptember 25.	
Egyéb adatok					
Vételár (felújítási költség 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.088.863,- Ft	4(8)	49,96%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1989. október 13. kizárólagos bérlő
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
25.698,- Ft	költségelví	14.940,- Ft		megfelelő	