

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 17-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Szentkirályi
eladási ajánlat meghosszabbítására**

szám alatti lakásra vonatkozó

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Mezei Irén referens
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Szentkirályi szám alatti, hrsz-ú, 149 m² alapterületű, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat lakásbérleti szerződést kötött 1990. február 26. napján házastársak és gyermekük bérletársakkal határozatlan időtartamra. A kötött házasságának felbontását követően 1993. május 7-én házasságot kötött Házasságukból egy gyermek, született. Szövesen lakták az önkormányzati bérleményt.

Bérleti jogviszony megállapítása iránti kérelme – a jogszabályi előírásokban foglaltak ellenére elutasításra került a Lakásügyi Osztály által. Az 1994. január 1. előtt érvényes jogi szabályozás szerint a házastárs a törvény erejénél fogva bérletárrsá válik a házasságkötéssel. A bérleti jogviszonyának elismerése érdekében korábban peres eljárást indított a Pesti Központi Kerületi Bíróságon, amelyet a bíróság elutasított, valamint több megkeresést intézett a Polgármesteri Hivatalhoz - sikertelenül.

2005. évben elhalálozott, így az eredeti bérleti szerződés 2009. április 17. napján módosításra került, mely szerint az önkormányzati lakás bérleti

Az érvényes lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérletársak 2009. augusztus 3-án vételi kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez. Az elidegenítéshez szükséges értébecslés elkészült, de a tulajdonosi döntésre vonatkozó előterjesztés elbírálását megelőzően jelentkezett a lakásban lakó, jogcím nélküli lakáshasználó

és szintén vételi kérelemmel illetve az elidegenítési folyamat felfüggesztésének kérelmével.

A bérleti jogviszonnyal kapcsolatban a Lakásgazdálkodási Iroda lefolytatta eljárását és fenntartotta korábbi álláspontját. Ezt követően 2010. október 13-án ismételt kereseti kérelmet nyújtott be a Pesti

Központi Kerületi Bírósághoz saját és gyermeke bérleti jogviszonyának megállapítása

érdekében. Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszonyt érintő per indult a lakás tekintetében, a lakás nem volt elidegeníthető a hatályban lévő rendelet szerint: „Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítése mikor történt, a lakás nem elidegeníthető a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig.” A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2010. október 20-án megtartott ülésén a lakás elidegenítésével kapcsolatos tájékoztatásra vonatkozó előterjesztés tárgyalásán nem kívánt olyan döntést hozni, amelyben a jövőre nézve elkötelezettséget vállalt volna a lakás elidegenítésére. Az 50/2010. (X.20.) számú határozat alapján a Bizottság úgy döntött, hogy „a lakás elidegenítését a jogerős bírósági ítéletig felfüggeszti, valamint ha a jogerős bírósági ítélet a jelenlegi bérleti jogviszonyon változtat, úgy a lakás vételárát vételi kérelem esetén, az akkor érvényes elidegenítési rendeletben foglalt feltételek szerint, új értébecslés alapján kell megállapítani.” Amennyiben a bérletársi jogviszonyt érintő pereskedés nem jött volna létre, a részére az akkor érvényes rendelet előírásai szerint az ingatlan vételárát a forgalmi érték (34.300.000,- Ft) 30 %-ában (alapvétélár 15 %, Palotanegyedben való elhelyezkedése miatt annak kétszerese), azaz 10.290.000,- Ft-ban kellett volna meghatározni.

Az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérletársak 2013. október 9-én felkeresték irodánkat, benyújtották vételi kérelmüket a Budapest VIII., Szentkirályi szám alatti, 149 m² alapterületű önkormányzati bérleményre vonatkozóan. Kérelmükhöz csatolták a szükséges dokumentumokat, valamint a peres ügyben keletkezett bírósági ítéleteket. A Pesti Központi

Kerületi Bíróság lakáskiürítés iránt indított perében hozott ítéletét a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság helybenhagyta. Az ítélet szerint bíróság kötelezte a Kisközségi Lakásüzemeltető Kft.-t, hogy alpereseket, hogy az általuk használt lakrészt ürítsék ki és bocsássák át az alpereseknek a lakást a felperesek rendelkezésére. Az ítélet nem változtatta meg a bérleti jogviszonyt illetve a bérleti szerződést a bérlők személyében, az eredeti bérleti szerződés maradt érvényben.

Irodánk az előterjesztésben a vételi kérelem benyújtásakor érvényben lévő rendelet alapján határozta meg a vételárat, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése, és a (2) bekezdés c) pontja alapján: „Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg: amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese” alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 33.680.000,- Ft összegben határozza meg.

A Bizottság 29/2014. (I.20.) számú határozatával járult hozzá az eladási ajánlat bérlők részére történő megküldéséhez. A 2014. január 22. napján kelt eladási ajánlatot bérlők 2014. január 31. napján vették át.

Bérlők 2014. február 22. napján kelt levelükben kérték az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének 30 nappal történő meghosszabbítását, amely kérelem alapján a vonatkozó rendelet 15. § (3) bekezdésének figyelembevételével az eladási ajánlat ajánlati kötöttségét 2014. április 01. napjáig meghosszabbítottuk.

II. A beterjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a szóban forgó ingatlanra vonatkozó Eladási Ajánlat ajánlati kötöttségének meghosszabbításáról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. Tényállási adatok:

Illésné dr. Patay Andrea ügyvéd, I. sz. alperes ; meghatalmazása alapján 2014. februárjában betekintést kért az elidegenítési iratanyagba, majd ezt követően benyújtott egy új kérelmet, hogy ügyfelei 2013. évben benyújtott vételi szándéknyilatkozatát az eredeti kérelem benyújtásakor érvényes rendelet feltételei szerint tartja jogosnak elbírálni, tekintettel arra, hogy a bizottság a lakás elidegenítését felfüggesztette és ez jogi értelemben azt jelenti, hogy a körülmények tisztázódását követően az elidegenítés az akkori feltételek szerint kell, hogy folytatódjon. Illésné dr. Patay Andrea egyben kérte az érvényes eladási ajánlat ajánlati kötöttségének további 30 nappal történő meghosszabbításának jóváhagyását is a bizottságtól.

A lakás elidegenítésével kapcsolatban jogi állásfoglalást kértünk Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvédtől, aki az alábbi állásfoglalást tette:

A bírósági eljárásban – mely 2013. április 30-án ért véget – a bíróság jogerős döntésével arra az álláspontra helyezkedett, hogy a perbeli lakás bérlője Kisközségi Lakásüzemeltető Kft. A döntés alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 29/2014. (I. 20.) számú határozatával az elidegenítés folyamatát folytatva hozzájárult a lakás elidegenítéséhez, mégpedig e határozatának időpontjában hatályos rendelkezések szerint, azaz a forgalmi érték 100%-ával megegyező vételáron. A határozat végrehajtása keretében a Kisközségi Lakásüzemeltető Kft. az eladási ajánlatot bérlő részére megküldte.

Bérlő – jogi képviselője útján – az eladási ajánlat jogszerűségét vitatja, álláspontja szerint számára a 2010-es bizottsági határozat időpontjában hatályos elidegenítési szabályok, azaz a forgalmi érték 30 %-ával megegyező vételáron lenne köteles a tulajdonos a lakást elidegeníteni. Ezt arra alapozza, hogy 2010-ben már „megindult az eljárás” az elidegenítés vonatkozásában, ezért az akkori szabályok érvényesek reá nézve.

Álláspontunk szerint a bérlői álláspont téves, az alábbi indokok miatt.

A lakások és helyiségek elidegenítése tulajdonosi döntésen alapul, nem tekinthető eljárásnak abban az értelemben, mint akár a közigazgatási eljárás, akár a polgári peres eljárás. Nincsenek előírt eljárási szabályai, határidői, jogorvoslati lehetőség sem kapcsolódik hozzá. Az elidegenítés egy folyamat, amellyel kapcsolatos jogköröket az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet tartalmazza.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 29/2014. (I. 20.) számú határozata teljes mértékben megfelel e rendeleti szabályozásnak – egyébként az eljárás szót sem használja. Határozatával a Bizottság e folyamatot megakasztotta, ez azonban a fentiek miatt nem egy formális eljárás felfüggesztése, csupán arról szóló tulajdonosi döntés, hogy az elidegenítéssel még vár, amíg a tiszta helyzet kialakul. Eladási ajánlatot bérlő nem kapott.

A 33/2013. sz. Lakásrendelet hatálybalépéséről a 29. § (1) e szabályozást adja: „A rendelet 2013. július 15. napján lép hatályba. Rendelkezéseit mindazokban az esetekben alkalmazni kell, amikor az Önkormányzatot ajánlati kötöttség nem terheli és nem került sor adásvételi szerződés megkötésére sem.” Felek között – eladási ajánlat hiányában – ajánlati kötöttség nem állt be.

Az elidegenítés jogszerűségének megítélése szempontjából relevanciája ennek a ténynek, azaz az ajánlati kötöttség hiányának van.

A Kisfalu Kft. az elidegenítést a rendeleti keretek között, teljes mértékben jogszerűen folytatja. Ezzel ellentétes eljárása jogsértő lenne. Az elidegenítést továbbra is e keretek között kell folytatnia.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk az eladási ajánlat ajánlati kötöttségét, a határozat kézhezvételétől számított 30 nappal meghosszabbítani. Amennyiben a bérlők a határozat kézhezvételétől számított 45 napon belül nem kötnék adásvételi szerződést, úgy vételi kérelem alapján, új eljárás keretében, az akkor érvényes rendelkezések szerint van lehetőség a bérlemény értékesítésére.

Javasoljuk, a Budapest VIII., Szentkirályi utca: szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése, és a (2) bekezdés c) pontja alapján: „Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg: amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese” alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 33.680.000,- Ft összegben határozza meg.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez jut. Az épületben az Önkormányzat tulajdoni hányada 10,62 %, amihez a 40 albetétből 4 albetét tartozik. Az alacsony albetétszám és tulajdoni hányad miatt az elidegenítés indokolt.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeit Budapest Józsefváros Önkormányzatának 33/2013. (VII. 15.) számú rendelete szabályozza. A döntési jogköröket a fenti rendelet 2. § (2) bekezdése határozza meg, amely szerint értékhatártól függően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről, továbbá a 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

Az elővásárlási jog gyakorlása valamint a vételár megállapítása a Lakástörvény, 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdés és a 19. § (1) bekezdése alapján történik: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.” A 19. § (2) bekezdés c) pontja alapján: „Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg: amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese”

A Bérlők által kért Eladási ajánlat további meghosszabbításáról az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének a feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a vételár és az eladási ajánlat tekintetében fenntartja a 29/2014. (I. 20.) számú határozatában foglaltakat, azaz a vételár, a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés és (2) bekezdés c) pontja alapján, a HVT III. területen elhelyezkedő komfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-ával megegyező összegű, 33.680.000,- Ft.
- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a elrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. Szentkirályi utca** 149 m² alapterületű lakásra küldött Eladási Ajánlat kapcsán az ajánlati kötöttség, a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 nappal meghosszabbítja. Amennyiben és bérlok a határozat kézhezvételétől számított 45 napon belül nem kötnek adásvételi szerződést, úgy vételi kérelem alapján, új eljárás keretében, a kérelem elbírálásakor érvényes rendelkezések szerint van lehetőség a lakásbérlemény értékesítésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. április 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

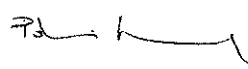
Budapest, 2014. április 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

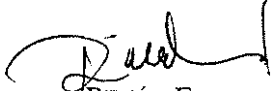
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

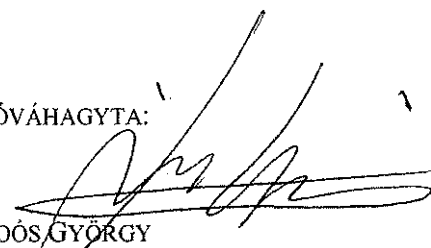
2014. ÁPR. 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Az ingatlan adatai				
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:
2013. október 10.		149	komfortos	
Műszaki állapot leírása:				
értékbecsülés szerint				
Értékbecsülésben meghatározott adatok				
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecsülő által megállapított bekölthető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecsülés készítője, és dátuma: Avant.Immo Kft. 2013. november 26.
Egyéb adatok				
Vételár (forgalmi érték 100 %-ában):	Önkormányzati tulajdoni hányad	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése
t	4 (40)	10,62 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		
	költségelvű	Fizetési morál:		
		megfelelő		