

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 14-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szemafor utca [REDACTED] szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Szemafor utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 35 m² alapterületű, 1 szobás, a közös tulajdonból 3.938/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakás határozatlan időre, 2015. január 19-án kelt lakásbérleti szerződéssel [REDACTED] bérlő részére minőségi csere jogcímen került bérbeadásra. [REDACTED] az 1996. május 6-án kelt bérleti szerződéssel bérlője volt a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti, 26,91 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati lakásnak határozatlan időre szólóan. A Humánszolgáltatási Bizottság 170/2014. (VIII.22.) számú határozata, valamint a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 930/2014. (IX.01.) számú határozata alapján, 2014. november 12. napján a felek megállapodást kötöttek a Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti önkormányzati lakás lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, egyidejűleg a Budapest VIII., Szemafor utca [REDACTED] szám alatti lakás bérbeadása mellett.

Bérlő a két lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 50%-ának 50%-át, nettó 712.500,-Ft-ot megfizette.

A Budapest VIII., 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 e) alpontja, és a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi döntésének 1.) pontja alapján elidegenítés érdekében kijelölte.

[REDACTED] bérlő meghatalmazottja útján 2016. szeptember 01. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

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

Bérlő kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2016. szeptember 28-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelynek alapján a független szakértő Mozaik 8 Kft., (Gódor László) által 2016. október 21-én jóváhagyott, piaci forgalmi érték 9.800.000,- Ft (280.000,- Ft/m²).

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg az elidegenítést kizáró ok alól a felmentést, mely alapján nem idegeníthető el a Budapest VIII. kerület, Szemafor utca [REDACTED] szám alatti lakás a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 évig, tekintettel arra, hogy a lakásra minőségi lakáscsere jogcímen kötöttek bérleti szerződést, és a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság csökkentette. A kizáró feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést. Az ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. §-ban meghatározott elidegenítését kizáró egyéb ok nem áll fenn.

A felmentés megadása és a lakás elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban a legalább 10 albetétet tartalmazó épületek esetében, ha az Önkormányzat tulajdonában álló albetétek száma legfeljebb 3 db, vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 5 % alatti, az elidegenítést tűzte ki célul. Az elidegenítés a döntéssel összhangban van.

A Budapest VIII., Szemafor utca [REDACTED] szám alatti épületben 2 db albetét található, melyből az egyik már magántulajdonban van.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szemafor utca [REDACTED] szám alatti lakás tekintetében a bérlő, [REDACTED] részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05) számú határozat 3. pont e.) 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, azaz 2.002.041,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről.

A Rendelet 15. § (1) bekezdése alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A Rendelet 7. § (1) r) bekezdése alapján „Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, a lakás nem idegeníthető, ha a lakásra minőségi csere jogcímen kötöttek bérleti szerződést és a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bármely mértékig csökkentette, a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 évig.

A Rendelet 7.§ (3) bekezdése szerint az (1) bekezdés f, r) -t) pontjában megjelölt kizáró feltételek alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést.

A Rendelet 7. § (5) bekezdése alapján a felmentés megadása feltételekhez is köthető, amelyeket ilyen értelmű döntés esetén az adásvételi szerződésben rögzíteni kell. Az (1) r) és t) pontjai esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat akkor is, ha a bérlő a kedvezmény címén adott csökkentés összegét nem fizette meg, de abban az esetben a bérlő a forgalmi érték 100 %-át köteles vételárként megfizetni. A vételár megfizetésére semmilyen kedvezmény nem adható.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján történik: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

A Rendelet 27. §-a alapján a HVT területén lévő lakás esetén a Képviselő-testület hozzájárulásával a rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges.

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 e.) alpontja és 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi határozat 1.) pontja alapján: „A határozatlan időtartamra bére 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. A helyiségek vételára az elidegenítés idejében hatályos önkormányzati rendelet alapján kerül megállapításra.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Szemafor utca** [REDACTED] szám alatti, 35 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában fennálló elidegenítést kizáró feltétel – minőségi csere és a forgalmi értékkülönbözlet csökkentése esetén a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 éves tilalom – alól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Szemafor utca** [REDACTED] szám alatti, 35 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 27. § bekezdésében, a Képviselő-testület 217/2014. (XI. 05.) és 41/2015. (II.19.) számú határozataiban meghatározottak szerint, a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött

lakásbérleti szerződésben meghatározott alapterület arányában eső 2.002.041,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 2.002.041,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 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, 2016. november 8.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Szemafor utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2016. szeptember 1.	[REDACTED]	35	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:		
-	9.800.000,- Ft	280.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2016. szeptember 28. jóváhagyva: Mozaik 8 Kft.(Gódor László) 2016. október 21.		
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 :
2.002.041,- Ft	1(2)	39,38%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2015. január 19. minőségi csere
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
13.345,- Ft	költségelvű	14.928,- Ft		megfelelő	

Handwritten signature