



1000051983613

ikt. szám: FPH058/1216 - 2 /2013

tárgy:

Javaslat a Fővárosi Önkormányzat
tulajdonában álló 3 db lakás elidegenítésére

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 54. §-ában foglalt felhatalmazás alapján alkotta meg Budapest Főváros Közgyűlése a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati bérlakások eladásának feltételeiről szóló 33/1994. (VI.10.) Főv. Kgy. rendeletet (továbbiakban: Rendelet), mely lehetőséget ad az önkormányzat számára – a Rendeletben foglalt kivételektől eltekintve – a tulajdonában álló lakások elidegenítésére.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, alábbiakban felsorolt lakások bérlői nyújtottak be kérelmet az általuk bérelt önkormányzati lakások megvásárlására a 2012. évben.

1. szerű lakás adatai:

cím: Budapest XII. kerület, Márvány u. 31. IV. em. 3.

hrs.: 7732/0/A/44

bérlő: Dr. Rádai Cecília

helyiség típusa: társasházi lakás

a lakás helyiségei: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra

alapterület: 36 m²

tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata

tulajdoni hányad: 1/1

A lakás adásvételével vegyes lakáscsere szerződéssel, nyugdíjasházi elhelyezés ellentételezéseként került a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába a 2000-es év elején.

A lakás forgalmi értéke a BFVK Zrt. által készített ingatlanforgalmi szakvélemény (1/A. sz. melléklet) alapján 11.630.000,- Ft, azaz tizenegymillió-hatszázharmincezer forint.

Dr. Rádai Cecília 2012. június 1. napjától bérli a Budapest XII. kerület, Márvány u. 31. IV. emelet 3. szám alatti lakásnak. A lakás bérbeadás szolgálati jelleggel, a bérletnek a Főpolgármesteri Hivatallal fennálló hivatásos közszolgálati jogviszonyának időtartamára történt (2/A. sz. melléklet). A bérlet 2012. november 6. napján kérelemmel (3/A. sz. melléklet) fordult a Vagyongazdálkodási Főosztályhoz az általa bérelt lakás megvásárlása céljából. Dr. Rádai Cecília 2006. augusztus 15. napjától dolgozik a Főpolgármesteri Hivatalban jogi ügyintézőként, jelenleg a Főjegyzői Iroda Jogi Referatúráján. A hosszú távú lakhatás megoldása érdekében a mindennapi biztonságot jelentené számára, ha a lakásnak nem bérli, hanem tulajdonosa lenne a jövőben.

A Fővárosi Közgyűlés a 2011. december 14. napján tartott ülésén meghozott 4054/2011. (XII.14.) Főv. Kgy. határozatában (4. sz. melléklet) jóváhagyta fenti lakás elidegenítését az akkor bent lakó bérlet részére, aki viszont elállt a vételi szándékától, így a lakás nem került értékesítésre. Kérjük a T. Közgyűlést, hogy a 4054/2011. (XII.14.) Főv. Kgy. határozatát visszavonni szíveskedjen.

2. számú lakás adatai:

cím: Budapest IV. kerület, Irányi Dániel u. 44. fszt: 6.

hrsz.: 74273/0/A/2

bérlet: Toborffy Zoltán

helyiség típusa: társasházi lakás

a lakás helyiségei: 1 szoba, előszoba-konyha, fürdőszoba

alapterület: 34 m²

tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata

tulajdoni hányad: 1/1

A lakás Vörös Krisztinával kötött adásvételi szerződéssel került a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába 2004 nyarán.

A lakás forgalmi értéke a BFVK Zrt. által készített ingatlanforgalmi szakvélemény (1/B. sz. melléklet) alapján 4.480.000,- Ft, azaz négy millió-négy száznyolcvanezer forint.

Toborffy Zoltán 2004. október 1. napjától bérli a Budapest IV. kerület, Irányi Dániel u. 44. fszt. 6. szám alatti lakásnak. A lakás bérbeadása elhelyezési kötelezettség teljesítése jogcímén történt határozatlan időtartamra (2/B. sz. melléklet). Toborffy Zoltán 2012. január 18. napján kérelemmel (3/B. sz. melléklet) fordult a Fővárosi Önkormányzathoz az általa bérelt lakás megvásárlása céljából. Kérelmét azzal indokolta, hogy nyugdíjas lévén nagy biztonságot jelentene számára, ha a lakásnak nem bérli, hanem tulajdonosa lenne a jövőben.

3. számú lakás adatai:

cím: Budapest XX. kerület, Pirók Gyula u. 30. fszt. 8.

hatsz.: 176067/0/A/8

bérlő: Horváth Sándorné

helyiség típusa: társasházi lakás

a lakás helyiségei: 1 szoba, előszoba-konyha, fürdőszoba

alapterület: 24 m²

tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata

tulajdoni hányad: 1/1

A lakás a Schin Ingatlanhasznosító és Kezelő Kft.-vel kötött adásvételi szerződéssel került a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába a 2000-es év végén.

A lakás forgalmi értéke a BFVK Zrt. által készített ingatlanforgalmi szakvélemény (1/C. sz. melléklet) alapján 3.300.000,- Ft. Az értékbecslési szakvélemény tanúsága szerint a lakásban Horváth Sándorné jelentősebb felújítási munkálatokat végeztetett el saját költségén. A Lakástörvény 52. § (2) bekezdése valamint a Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét. Fentiek miatt az értékbecslésben megállapított 3.300.000,- Ft forgalmi értékből levonásra kerül a bérlő által lakásra fordított, meg nem térített, számlával igazolt 543.000,- Ft értéknövelő beruházás (5. sz. melléklet). A lakás forgalmi értéke ezért 2.757.000,- Ft, azaz kettőmillió-hétszázötvenhétezer forint.

Horváth Sándorné 2001. október 16. napjától bérlője a Budapest XX. kerület, Pirók Gyula u. 30. fszt. 8. szám alatti lakásnak. A lakás bérbeadás szolgálati jelleggel, a bérlőnek a Főpolgármesteri Hivatallal fennálló munkaviszonya időtartamára történt (2/C. sz. melléklet). A bérlő 2012. október 25. napján kérelemmel (3/C. sz. melléklet) fordult a Vagyongazdálkodási Főosztályhoz az általa bérelt lakás megvásárlása céljából. Horváth Sándorné 2003. július 1. napjától határozatlan időtartamban dolgozik a Főpolgármesteri Hivatalban szakmunkásként, jelenleg az Üzemeltetési Főosztályon. A hosszú távú lakhatás megoldása érdekében a mindennapi biztonságot jelentené számára, ha a lakásnak nem bérlője, hanem tulajdonosa lenne a jövőben.

Mind a 3 lakás olyan, a főváros különböző kerületeiben lévő társasházban helyezkedik el, ahol a Fővárosi Önkormányzatnak ez a lakás az egyetlen tulajdona. Az ilyen egyedi, társasházi lakások elidegenítési javaslatának indokául szolgál a Fővárosi Önkormányzat azon – a szakmai főosztály által támogatott – szándéka, hogy a szórványosan elhelyezkedő lakások elidegenítéséből származó bevételekből meghatározott célcsoportok részére történő bérbeadással hasznosítani kívánt tömbösített lakóépületek számát növelje, a jelenlegi lakásállomány műszaki állapotát javítsa.

A Rendelet 6. §-a értelmében az elidegenítésre kijelölt lakás vételára a lakás forgalmi értékétől függően a következő mértékű lehet:

- a) 0-10.000.000,- Ft, akkor a forgalmi érték 60%-a;
- b) 10.000.001-15.000.000,- Ft, akkor a 6.000.000,- Ft és a 10.000.000,- Ft-on felüli rész 65%-a;
- c) 15.000.001-20.000.000,- Ft, akkor a 9.250.000,- Ft és 15.000.000,- Ft-on felüli rész 75%-a;
- d) 20.000.001-30.000.000,- Ft, akkor a 13.000.000,- Ft és 20.000.000,- Ft-on felüli rész 85%-a;
- e) 30.000.001,- Ft fölött 21.500.000,- Ft és a 30.000.000,- Ft-on felüli rész 100%-a.

Az 1-4 lakásos, kertes házingatlanban lévő lakások vételára a forgalmi érték 90%-a.

A Rendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja szerint, ha a Vevő a szerződés megkötésekor a vételarat egy összegben megfizeti, a vételár 30%-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

A Rendelet 7-8. §-ai a részletfizetés feltételeit, valamint részletfizetés esetén a vételárhátralék határidő előtti kifizetésének, és az ehhez kapcsolódó kedvezményeknek a szabályait tartalmazza.

A vételár részletekben történő megfizetése esetén a Vevőnek a vételár 20%-át az adás-vételi szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni. A vételárhátralékot és a vételárhátralék 10%-os kamatát a vevő 15 év alatt, havi egyenlő részletekben fizeti meg.

Amennyiben a Vevő a vagyoni, jövedelmi viszonyai alapján megfelel a Lakásrendelet 5. §-ában foglalt szociális feltételeknek, a lakást a vételár 10%-nak megfizetése mellett 20 év részletfizetési kedvezménnyel vásárolhatja meg.

A Rendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Közgyűlés döntését követő 60 napon belül a Főpolgármester vételi ajánlatot küld a jogosult részére. A 9. § (2) bekezdése szerint a vételi ajánlatnak tartalmaznia kell a tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról, azaz a Rendelet 6. § (2) bekezdés szerint megállapított forgalmi értéket. A vételi ajánlat tartalmazza továbbá a fizetési feltételeket, azaz a vételár egy összegű megfizetésének módját, valamint a 15 évi részletfizetés esetén a fizetendő havi törlesztő részleteket és a kamatot. A jogosult a vételár megfizetésének módjáról a vételi ajánlatban közölt fizetési feltételek ismeretében dönt. A vételi ajánlatra adott válaszában köteles megjelölni, hogy a lakás megvásárlása esetén – a fentiekben ismertetett feltételek szerint – a vételarat egy összegben kívánja-e megfizetni vagy részletfizetési kedvezményt kér. A vételi ajánlatra adott válasz határozza meg a ténylegesen fizetendő vételarat, és a vételár megfizetésének módját, amely az adásvételi szerződésben kerül rögzítésre.

A Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről a Fővárosi Közgyűlés dönt.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a T. Közgyűlés elé:

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

a 33/1994. (VI.10.) Főv. Kgy. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a Budapest XII. kerület, Márvány utca 31. IV. em. 3. szám alatti, 7732/0/A/44. helyrajzi számú lakást 11.630.000,- Ft forgalmi érték alapulvételével elidegeníti a bentlakó bérlő részére a fenti rendelet 6-7. §-ai, valamint a 8. § (1)-(4) bekezdésében meghatározott feltételek szerint, és a 9. § (1) bekezdése alapján felkéri a Főpolgármestert 6/A. sz. mellékletben foglalt vételi ajánlat megtételére.

határidő: határozathozatalt követő 30 nap

felelős: Főpolgármester

határozathozatal: egyszerű szavazati többség

2.

visszavonja a 4054/2011. (XII.14.) számú Főv. Kgy. határozatát.

határidő: határozathozatalt követő 30 nap

felelős: Főpolgármester

határozathozatal: egyszerű szavazati többség

3.

a 33/1994. (VI.10.) Főv. Kgy. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a Budapest IV. kerület, Irányi Dániel u. 44. fszt. 6. szám alatti, 74273/0/A/2. helyrajzi számú lakást 4.480.000,- Ft forgalmi érték alapulvételével elidegeníti a bentlakó bérlő részére a fenti rendelet 6-7. §-ai, valamint a 8. § (1)-(4) bekezdésében meghatározott feltételek szerint, és a 9. § (1) bekezdése alapján felkéri a Főpolgármestert 6/B. sz. mellékletben foglalt vételi ajánlat megtételére.

határidő: határozathozatalt követően azonnal

felelős: Főpolgármester

határozathozatal: egyszerű szavazati többség

4.

a 33/1994. (VI.10.) Főv. Kgy. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a Budapest XX. kerület, Pirók Gyula u. 30. fszt. 8. szám alatti, 176067/0/A/8. helyrajzi számú lakást 2.757.000,- Ft forgalmi érték alapulvételével elidegeníti a bentlakó bérlő részére a fenti rendelet 6-7. §-ai, valamint a 8. § (1)-(4) bekezdésében meghatározott feltételek szerint, és a 9. § (1) bekezdése alapján felkéri a Főpolgármestert 6/C. sz. mellékletben foglalt vételi ajánlat megtételére

határidő: határozathozatali követő 30 nap
felelős: Főpolgármester
határozathozatal: egyszerű szavazattöbbség

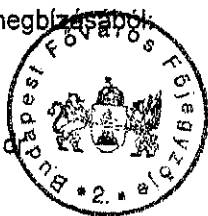
Budapest, 2013. 02. 12.



[Signature]
Dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

Láttam főjegyző megbízásából:
2013. 02. 15.

[Signature]
Sáradi Kálmánné
főjegyző



Előkészítő Főosztály:
Vagyongazdálkodási Főosztály
dr. Ferenczi Tibor főosztályvezető

[Handwritten notes]
13/02/15
13/02/15

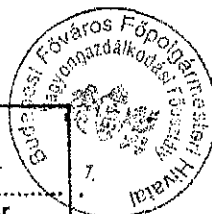


Szignálta:

[Signature]
Megyesné dr. Hermann Judit
aljegyző

Szignálta:

[Signature]
dr. Ferenczi Tibor
főosztályvezető



mellékletek:

1. Ingatlanforgalmi értékbécslés (tulajdoni lapot is tartalmaz) 3 db
2. Bérleti szerződés 3 db
3. Kérelmek 3 db
4. 4054/2011. (XII.14.) Főv. Kgy. határozat
5. Horváth Sándorné ügyében felújítási munkálatok számlái
6. Vételi ajánlat tervezet 3 db

2013. 02. 13. Tárgy: E.

Szignálta: 02.13.

[Signature]
Ottóndi Margit
előadó



A mellékletben szereplő adatok kitakarsára és az
5. sz. melléklet csatolására mellőzése a személyes
adatok védelme érdekében került sor.