

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

*Készült a Polgármester 2020. november 11-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző*

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Szent István utca 42. fszt. 3. szám alatti, 110211/0/A/3 hrsz-ú bérlakás bérlő részére történő elidegenítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottsági Tag!

A Képviselő-testület a Lakáskonceptiójában kijelölte a bérlők részére értékesíthető lakásokat. A Szent István utca 42. fszt. 3. szám alatti lakás bérlője Szabó Zoltán kérelmet nyújtott be az Önkormányzat tulajdonában álló lakás megvásárlására. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs. Jelenleg bérlő az 58 m² nagyságú lakásra 40.952,- Ft/hó bérleti díjat fizet az Önkormányzatnak. (1. számú melléklet)

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 366/2019. (XII. 11.) Kt. határozatában a Szent István utca 42. szám alatti ingatlant elidegenítésre kijelölte. (2. számú melléklet)

A Budapest XVI. kerület, Szent István utca 42. szám alatti ingatlan 5 albetétből álló (4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség) társasház. A földszint 3. szám alatti, 110211/0/A/3 hrsz-ú, 58 m² területű lakás, 219/1000-ed társasházi közös tulajdoni hányaddal a társasházban az utolsó önkormányzati tulajdon.

Az épület az 1930-as években épült, hagyományos építési módon, oldalhatáron, pince, fszt. magas tetős kialakítással. Az épület alapozása sávbeton, felmenő falazata téglá, földeme a pinceszint felett boltívbe rakott téglá. A tető nyeregtető, anyaga fa, héjalása cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak, a lakásbelső falfelületei vakoltak, festettek, a vizes helyiségek csempézettek. A padlóburkolat anyaga mázas kerámia, padlószőnyeg. Az ablakok műanyagból készültek, thermoplan üvegezéssel, az ajtók fa ajtó lapok. A lakás fűtése gázkonvektorral történik, használati meleg vizet elektromos bojler biztosít. Az épület külső műszaki állapota közepes, a lakás komfortos fokozatú, műszaki állapota közepes-jó.

Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke az értékbecslő által adott szakvélemény alapján: 30.100.000,- Ft. (3. számú melléklet)

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerint:

„2. § (1) *Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítésére történő kijelöléséről a lakáskonceptióban foglaltak keretében Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.*

5. § (1) *A vételárat a beköltözhető forgalmi érték alapján a GPB határozza meg.*

(2) *A 4. § (5) bekezdés alapján a GPB által megállapított beköltözhető forgalmi értékből le kell vonni a GPB által megállapított, a bérbeadó által jóváhagyott, a bérlő által végzett,*

számlával igazolt és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházás értékét, mely megadja a vételár alapját (továbbiakban: vételáralap). Ezt követően a lakás vételárát a vételáralap értékétől függően, sávosan az alábbi táblázat szerinti százalékos arányban kell kiszámítani:

Vételáralap	Vételár
5 millió Ft alatt	A vételáralap 50% -a
5 – 10 millió Ft között	A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának összege
10 millió Ft felett	A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának, és a vételáralap 10 millió Ft feletti része 100%-ának összege

(3) A vételáralap kiszámításnál a beköltözhető forgalmi értéket nem csökkenti azon ráfordítások összege, amelyeket a bérlő a lakhatás minőségének javítása érdekében komfortfokozat-növelés, vagy korszerűsítés nélkül végzett, illetve amelyre a bérleti szerződés, illetve jogszabály alapján a bérlő saját költségén volt köteles.

4. § (6) Az értékbecslő javaslatától a GPB legfeljebb 20%-kal eltérhet. Ha ennél nagyobb eltérést tart indokoltnak, akkor a beköltözhető forgalmi érték meghatározásról a GPB előterjesztése alapján a Képviselő-testület dönt.”

Ha az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi értéket, a 30.100.000,- Ft-ot, valamint a Rendelet alapján, a fenti táblázat szerinti számítást vesszük figyelembe, akkor a lakás vételára: 26.100.000,- Ft.

Vételáralap	Vételár
10 millió Ft felett	2.500.000,- Ft
A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának,	
és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának,	3.500.000,- Ft
és a vételáralap 10 millió Ft feletti része 100%-ának összege	20.100.000,- Ft
összesen:	26.100.000,- Ft

A vételár kifizetésének feltételeit, a kifizetéssel kapcsolatos kedvezményeket a Rendelet 6. §-a tartalmazza.

„ 6. § (1) Az elővásárlásra jogosult bérlő a vételárat az alábbiak szerint teljesítheti:

a) egyösszegben oly módon, hogy a vételár 10%-át a szerződés megkötésekor, a vételárból fennmaradó 90% vételárhátralékot pedig a szerződés megkötését követő 90 napon belül fizeti meg.

b) a szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egyösszegben, míg a fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt havonta egyenlő részletben fizeti meg. Kérelmére a vételárhátralék törlesztési idejét rövidebb időben kell meghatározni.

c) amennyiben az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 10 millió forint alatt van, és az ingatlan félkomfortos, vagy komfort nélküli besorolású, vagy szükséglakás, a szerződés megkötésekor a vételár 10%-át egyösszegben, a fennmaradó vételárhátralékot 20 év alatt, havonta egyenlő részletekben fizeti meg. Kérelmére a vételárhátralék törlesztési idejét rövidebb időben kell meghatározni.

(2) A vételár egyösszegű megfizetésekor az (1) bekezdés a) pontja szerinti teljesítés esetén az elővásárlásra jogosult bérlőt a fennmaradó 90% vételárhátralék 20%-ának megfelelő összegű kedvezmény illeti meg.

(3) A vételárhátraléknak a szerződésben rögzített határnap előtti egyösszegű megfizetésekor a 6. § (1) bekezdés b)-c) pontja szerinti teljesítés esetén a kedvezmény mértéke a szerződés megkötéstől számított

1. évben a vételárhátralék 20%-a;

2. évben a vételárhátralék 15%-a;

3. évben a vételárhátralék 10%-a;

4. évben a vételárhátralék 5%-a;

A kedvezmény az 5. évtől a 20. évig a vételárhátralék 1%-a.

(4) Az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott kedvezményeken túl a vételár 10%-ának megfelelő összegű további kedvezmény és kamatmentesség illeti az elővásárlásra jogosult bérlőt, ha három, vagy több gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy nyugdíjas, vagy fogyatékos, vagy fogyatékos gyermeket nevel, és az egy főre jutó átlagjövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj kétszeresét nem haladja meg.

(5) A bérlő részére értékesítésre került önkormányzati lakásra, a vételár teljesítéstől függetlenül, az adásvételi szerződés megkötéstől számított minimum öt évig, maximum a teljes vételár kifizetéséig, az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a vételárhátralék biztosítására jelzálogjog kerül bejegyzésre azzal, hogy amennyiben öt éven belül a bérlő a lakást harmadik személy részére el kívánja idegeníteni, úgy az 5. § (2) bekezdésben meghatározott vételáralap és az általa befizetett vételár különbözetét az Önkormányzat részére vissza kell fizetnie.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint:

„14. § (3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.”

Az előterjesztő javasolja a döntéshozónak, hogy a Szent István utca 42. fszt. 3. szám alatti lakást elidegenítésre jelölje ki bérlő részére, javasolja továbbá, hogy a beköltözhető forgalmi értéket az értékbecslésben meghatározottak alapján állapítsa meg.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet idején a döntést a Polgármester hozza meg.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag asszonyt, bizottsági tag urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2020. november 10-én 12 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a kovacspeter@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – úgy határozott, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XVI. kerület, Szent István utca 42. fszt. 3. szám alatti, 58 m² területű, 110211/0/A/3 hrsz-ú lakást, 219/1000-ed társasházi közös tulajdoni hányaddal, elidegenítésre kijelöli Szabó Zoltán bérlő részére. A Polgármester a lakás beköltözhető forgalmi értékét 30.100.000,- Ft-ban állapítja meg, ennek alapján a vételár 26.100.000,- Ft.

A Polgármester az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint az adásvételi szerződés aláírásához szükséges intézkedéseket megteszi.

Határidő: - a vevő kiértékelésére 2020. december 30.
- a szerződés aláírására: a határozat közlésétől számított 60 napon belül

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2020. november 4.



Ács Anikó
alpolgármester

Melléletek:

1. Vételi kérelem + Bérleti szerződés (Szabó Zoltán)
2. 366/2019. (XII.11.) Kt. határozat
3. Értékbecslés Szent István u. 42. fszt. 3.