

2024 NOV 13.

ELŐTERJESZTÉS
önkormányzati tulajdonú ingatlan kedvezményes elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésén került előterjesztésre és elfogadásra a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) azon módosítása, amely az önkormányzati tulajdonú bérlakások kedvezményes áron történő elidegenítését szabályozza.

A 2023. július 15-től hatályos Rendelet „Az elővásárlási joggal érintett lakások eladására vonatkozó különös rendelkezések” fejezetének 18/A. § - 18/E. § - a teszi lehetővé az önkormányzati tulajdonú lakások jelentős kedvezménnyel történő megvásárlását.

A Rendelet 18/A. § (2) bekezdése szerint „Az önkormányzat [...] vételre kijelölt lakásokat az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult személy részére kérelemre elidegeníti, ha a kérelmező bérelő határozatlan idejű, vagy több egymást követő határozott idejű (többször hosszabbított) bérleti jogviszonya 2009. január 31. napja előtt keletkezett, jogviszonya folyamatosan fennállt és fennáll, valamint a lakást lakóhelyeként bejelentette.”

A Rendelet által biztosított lehetőség alapján az alábbi ingatlan esetében adott be a lakásban élő bérelő (a továbbiakban: Bérelő) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozatot. Az alábbi ingatlan esetében a Bérelő megfelel a Rendelet 18/A. § - 18/E. § - ában rögzített kedvezményes lakáselidegenítésre vonatkozó feltételeknek.

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/76/A/52 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 99. 5. em. 20. szám** alatt található lakás megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Lakás) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

a Lakás bérlője 2024. január 30-án Szándéknyilatkozatot nyújtott be a Lakás kedvezményes megvásárlása iránt. Az elidegenítésre javasolt Lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2024. október 22-én készült értékbecslés szerint: 29.900.000 Ft.

A Rendelet 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35%, mely a vételár 65%-ának a megfizetését jelenti.”

Fentiek alapján a **Lakás kedvezményes vételára: 19.435.000 Ft**

Könyvszerinti érték: 304.200 Ft (ebből: 186.379 Ft telek és 117.821 Ft épület)

A Lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	91158/76/A/52
Cím	Nyírpalota út 99. 5. em. 20.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Társasházban lévő lakások száma összes/önkormányzati (db)	124/8
Lakás területe	35 m ²
Komfortfokozat	összkomfortos
Szobák száma	1+1 fél
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos

További adatokat a 2. számú melléklet szerinti összefoglaló tartalmaz.

Az Ingatlan pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján	29.900.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +231.291 Ft 2006-ban +2.359 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület nyilvántartási értéke	1.911.718 Ft
Lakásra eső földterület arányosított nyilvántartási értéke	186.379 Ft
Épület könyvszerinti értéke	117.821 Ft

Főépítész nyilatkozata

A Nyírpalota út 99. 5. em. 20. szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadálya nincs.

A Rendelet 18/A § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról értékhatártól függetlenül a beérkezett kérelmek alapján a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik.”

A Rendelet 15. § (7) bekezdése alapján „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel.”

A Rendelet 8. § a) pontja alapján az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölhető a PALOTA-HOLDING Zrt.

A Bérő a kedvezményes lakásvásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatában vállalta a lakás ingatlanforgalmi értékbecslése díjának megfizetését, melynek összege - az Önkormányzat közbeszerzési eljárásának nyertese, a CPR-Vagyonértékelő Kft.-vel kötött szerződés alapján - a bizottsági határozatban, egyedileg kerül megállapításra.

A fentebb leírtak alapján javaslom a Pénzügyi Bizottságnak a Lakás elidegenítésre történő kijelölését és kérelmező részére történő értékesítését.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2024. november "13."

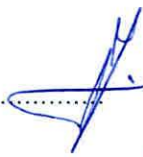

Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. melléklet: Nyírpalota út 99. 5. em. 20. Tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás
2. melléklet: Nyírpalota út 99. 5. em. 20. Összefoglaló
3. melléklet: Nyírpalota út 99. 5. em. 20. Értékelési bizonyítvány

2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek(ek):

Jegyzői Iroda 2024. november "12."

Aláírás:  

3. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály 2024. november "13."

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás:

2024. november "13."

Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/76/A/52 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 99. 5. em. 20. szám alatti, 35 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes ingatlant elidegenítésre kijelöli és 19.435.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-négyszázharmincötezer forint áfamentes kedvezményes vételáron, 36.830 Ft értékbecslési díj megfizetésével

bérlő részére értékesíti. A vételárat és az értékbecslés díjat a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. november 20. (döntésre)

2025. március 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdése;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, 4. § (1) és (4) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a, 18/A § (1) – (4) bekezdése; 18/B § (1) bekezdése.

A határozati javaslatok elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 NOV 12.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2024 NOV 12.
hó

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/209553/2024

2024.07.30

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/76/A/52 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 99. 5. emelet. ajtó:20.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	35/5720	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999978/1999/

2. bejegyző határozat: 127218/1992/1992.06.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127218/1992/1992.06.25

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 127218/1992/1992.06.25

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Hubay Jenő tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Összefoglaló

Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán „szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kedvezményes megvásárlására” elnevezésű formanyomtatványon bérlő által benyújtott vételi szándékról

1. Elidegenítés jellemző adatai:

VÉTELI SZÁNDÉK	Benyújtás időpontja:	2024. január 30.		
	Benyújtó:			
	Születési hely, idő:			
	Anyja neve:			
	Bérlői státusz:	Bérlő		
BÉRLEMÉNY	Pontos címe:	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 99. 5. emelet 20. ajtó		
	Helyrajzi száma:	91158/76/A/52	Bérbeadás jogcíme:	bérlet, elhelyezési kötelezettség
	Alapterület:	35 m ²	Bérleti jogviszony típusa:	határozatlan
	Eszmei tulajdoni hányad:	35/5720		
	Szobák száma:	1+1 félszobás	Bérleti díj kategória:	piaci
	Komfortfokozat:	energiatakarékos összkomfortos	Kezdet:	2000.07.01.
INGATLAN JELLEMZŐK	Telek nagyság:	1331 m ²		
	Lakások száma összesen:	124 db	Ebből önkormányzati:	8 db
	Társasházzá alakítás:	1992. június 18.		

2. Kedvezmény megállapítás

Sorsz.	Ingatlan cím	Időszak	Időszak hossza
1.	1157 Budapest, XV. kerület Nyírpalota út 99. 5. emelet 20. ajtó	2000.07.01. – 2024.01.30. bérlő elhelyezési kötelezettség alapján	23 év 7 hónap
ÖSSZESEN:		2000.07.01. – 2024.01.30.	23 év 7 hónap
KEDVEZMÉNY MÉRTÉKE 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerint			35 %

3. Vételár megfizetésének módja

Bérlő a formanyomtatványon tett nyilatkozata szerint a tárgyi lakás kedvezménnyel csökkentett vételárának egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt nem kíván igénybe venni.

4. Főépítési vélemény

A Nyírpalota út 99. 5. emelet 20. ajtó. ajtó szám alatti lakás elidegenítésének jogszabályi akadály/külön véleménye*

nincs

van**

Sipos
Gábor

Digitálisan aláírta:
Sipos Gábor
Dátum: 2024.07.25
11:52:56 +02'00'

Sipos Gábor
Főépítész

5. Összefoglaló javaslat

Fentiek alapján megállapításra került, hogy Bérlő bérleti jogviszonya **2000. július 01. napjától kezdődően folyamatos**, a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a lakás ingatlanforgalmi értékéből **35 %** kedvezmény illeti meg.

A Rendelet alapján - az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak figyelembevételével - a Vagyongazdálkodási Osztály támogatja a tárgyi lakás Bérlő részére történő elidegenítését.

A leírtak alapján kérem Tisztelt Polgármester Asszony Budapest, XV. Nyírpalota út 99. 5. emelet 20. ajtó szám alatti lakás Bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntését.

Tisztelettel,

Kovács
Lajos

Digitálisan aláírta:
Kovács Lajos
Dátum: 2024.07.25
16:10:23 +02'00'

Kovács Lajos
vagyongazdálkodási osztályvezető

A Nyírpalota út 99. 5. emelet 20. ajtó szám alatti lakás elidegenítését

Bérlő részére történő

- a) Támogatom, kérem az elidegenítési eljárás folytatását, az értékbecslési szakvélemény megrendelését és az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő döntéshozatalra előkészítését.

Cserdiné
Németh
Angéla

Digitálisan aláírta:
Cserdiné Németh
Angéla
Dátum: 2024.07.26
10:21:56 +02'00'

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

- b) Nem támogatom, kérem az ügylet Pénzügyi Bizottság részére történő előkészítését.

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

* a megfelelő aláhúzendó

** a Főépítész szakmai véleményét a csatolt melléklet tartalmazza

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0273
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Nyírpalota út 99. 5. em. 20.
Helyrajzi száma	: 91158/76/A/52
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 35 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 35 m ² Fajlagos m2 ár: 854 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1331 m ²
Eszmei hányad	: 35 / 5720
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

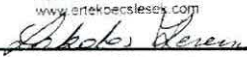
Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke: **29 900 000 Ft**
azaz **Huszonkilencmillió-kilencszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **690 000 Ft**
azaz **Hatszázkilencvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.
A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. október 22.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes
Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. október 28.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekelesok.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.