

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Az önkormányzati lakások elidegenítési szabályait az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015. (IV. 29.) XI.ÖK rendelet szabályozza.

E rendelet 5. § (1) bekezdése kimondja, hogy *„A Magyar Állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást - eladásra történt kijelölés esetén - az Ltv. szerint elővásárlásra jogosult bérlőnek, bérlőtársnak, és a társbérlőnek (a továbbiakban együtt: vásárlásra jogosult) kell vásárlásra felajánlani”*

Gullai Gábor a Budapest XI. kerület, 2668/251/A/13 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XI. kerület, Budaörsi út 43/A. II. 13. szám alatti lakásra – 2 szoba, komfortos komfortfokozatú, 80 m² alapterületű – 2009. április 01-től határozatlan időtartamra vonatkozó bérleti jogviszonnyal rendelkezik. A bérlő lakásvásárlási kérelmet nyújtott be. A Gazdasági Bizottság az 582/GB/2017. (X. 4.) határozatban a fenti címen lévő lakást Gullai Gábor bérlő részére elidegenítésre kijelölte.

A Gazdasági Bizottság döntését követően az ingatlanforgalmi értékbecslés megrendelése megtörtént. Az elkészült Ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke **32.990.000.-Ft-ban** került meghatározásra. A szakértők a helyszíni bejárás során megállapították, hogy a lakásban az elmúlt 10 éven belül felújítási munkálatok elvégzésére került sor. Meghatározásra került az elvégzett beruházási munkák becsült bekerülési költségei. A bérlő a munkák elvégzését számlával igazolta.

A szakértők az elvégzett beruházások becsült értékeit az ÉTK által kiadott és a Magyar Építész Kamara közreműködésével készült 2017 évi Építőipari Költségbecslési Segédlet felhasználásával és kivitelezőkkel történt konzultációk alapján, a rendelkezésre bocsátott számlák figyelembe vételével, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján határozták meg. Az elvégzett beruházások felsorolása az értéktanúsítvány 15. oldalán szerepel.

Fentiek alapján a vételár megállapításánál figyelembe kell venni a bérbeadó által még meg nem térített értéknövelő beruházás értékét, mely **8.900.000.- Ft** összeget jelent.

Lakástörvény 52.§ (1)-(2) bekezdései az alábbiakat mondják ki:

52. § (1) *Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen*

- a) az épület településen belüli fekvése;*
 - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;*
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;*
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;*
 - e) a lakottság ténye*
- figyelembe vételével kell megállapítani.*

(2) *A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.*

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015 (IV.29.) önkormányzati rendelet 12.§-a a következőképpen rendelkezik:

- (1)** *A lakás forgalmi értékét a Gazdasági Bizottság határozza meg forgalmi értékbecslés figyelembevételével, melynek tartalmaznia kell az eladásra kerülő lakás, az épület és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.*
- (2)** *Az értékbecslést a (4)-(5) bekezdés szerinti tartalommal kell elkészíteni. Az értékbecslésnek meg kell állapítania a lakás beköltözhető forgalmi értékét, valamint a (3) bekezdés szerinti értéket.*
- (3)** *A beköltözhető forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, ha a lakás az elővásárlási jog jogosultjának kerül eladásra.*

- (4) *Az értékbecslésnek a következő adatokat kell tartalmaznia:*
1. *az épület*
 - a) *településen belüli elhelyezkedését, fekvését,*
 - b) *közművesítettségének mértékét,*
 - c) *megközelítés lehetőségét és*
 - d) *infrastrukturális ellátottságát;*
 2. *az épület, melléképületek*
 - a) *építésének idejét, módját,*
 - b) *szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, korát, használhatóságuk százalékos mértékét,*
 - c) *a javítás, helyreállítás szükségességét, az esetleges hatósági kötelezéseket,*
 - d) *felszereltségét és*
 - e) *felújításának időpontját és mértékét (részleges vagy teljes), továbbá azt, hogy a felújítás az épület mely főszerkezeteire terjedt ki;*
 3. *az épületben a közös használatra szolgáló helyiségek és egyéb közös használatra szolgáló területek nagyságát;*
 4. *a lakás*
 - a) *alapterületét, szobaszámát,*
 - b) *komfortfokozatát,*
 - c) *minőségét meghatározó tényezőket,*
 - d) *épületen belüli elhelyezkedését és*
 - e) ***bérlő által elvégzett, de a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházásokat és azok értékét és***
 5. *a földrészlet*
 - a) *nagyságát, több lakás esetén az egy lakás hasznos alapterületére vetített földrészlet méretét, hányadát,*
 - b) *további beépítésének lehetőségét és*
 - c) *egyéb adottságait (pl. parkosított, támfalépítés szükségessége, panorámás-e).*

Fentiek alapján javasoljuk a vételár **24.090.000.-Ft-ban** történő megállapítását.

Kérem T. Bizottság döntését.

Budapest, 2018. szeptember 10.

Tisztelettel:

dr. Hoffmann Tamás
polgármester megbízásából

Soltész Erika
igazgató

