

Előterjesztő: Kisfalu Kft

513.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 16-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (2 db)

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

Az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött

- a Budapest VIII., Orczy út szám alatti, hrsz-ú 27 m² alapterületű ingatlanra 2010. augusztus 29. napján bérlóval, néhai halálát követően jogutódlás jogcímén
- a Budapest VIII., Orczy út szám alatti, hrsz-ú 38 m² alapterületű ingatlanra 1993. április 23. napján bérlóval.

A bérlők vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez bérleményeik megvásárlása érdekében, nevében lánya, járt el gondnokként. A kérelmek mellé csatolásra kerültek az érvényes bérleti szerződések, valamint a bérleti díj maradéktalan megfizetéséről szóló igazolások. Ezek alapján a Kisfalu Kft. felkérte a bérlóket a bérleményekre vonatkozó értékbecslés saját költségen történő elkészítésére.

A Budapest VIII., Orczy út és Budapest VIII., Orczy út szám alatti bérleményeket HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt állásfoglalására nincs szükség.

II. Indokolás:

Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A benyújtott iratok és az Önkormányzat rendelkezései alapján elidegenítést gátló körülmény nem áll fenn.

III. Tényállás:

Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás bérlóje

- vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest VIII., Orczy út szám alatti, hrsz-ú, 27 m² alapterületű ingatlanra 2013. július 24-én. Bérló kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 5.130.000,- Ft. Az Önkormányzat a lakásra 6.831,- Ft közös költség és 2017. március 31-ig 5.673,- Ft célbefizetést teljesít a társasház felé, ami magasabb, mint a befolyó 4.814,- Ft/hó + Áfa bérleti díj bevétel.
- gondnokolt nevében vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest VIII., Orczy út szám alatti, hrsz-ú, 38 m² alapterületű ingatlanra 2013. július 24-én. Bérló kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 5.700.000,- Ft. Az Önkormányzat a lakásra 9.614,- Ft közös költség és 2017. március 31-ig 7.991,- Ft

célfizetést teljesít a társasház felé, ami magasabb, mint a befolyó 13.382,- Ft/hó + Áfa bérleti díj bevétel.

IV. Jogsabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeit Budapest Józsefváros Önkormányzatának 33/2013. (VII. 15.) számú rendelete szabályozza. A döntési jogköröket a fenti rendelet 2. § (2) bekezdése határozza meg, amely szerint értékhatártól függően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről, továbbá a 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

Az elővásárlási jog gyakorlása valamint a vételár megállapítása a rendelet 9. § (2) és a 19. § (1) bekezdése alapján történik: Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.”

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Orczy út , és a Budapest VIII., Orczy út szám alatti lakások esetében az Önkormányzat járuljon hozzá az eladási ajánlat kiküldéséhez a bérlők részére. A vételár mind két komfortos lakás esetében a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján, a forgalmi érték 50 %-ában kerül meghatározásra, azaz a szám alatti lakás vételára 2.565.000,- Ft, míg a szám alatti lakás vételára 2.850.000,- Ft.

Az elidegenítést indokolja, hogy az Önkormányzat kiadásai mindkét lakás esetében meghaladják a bérleti díj bevételeket, azaz az Önkormányzat a bérbeadás során negatív eredményt produkál, csak kiadásai jelentkeznek.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, megszűnnek a lakásokkal kapcsolatos kiadásai, és megszűnik a jelenlegi negatív szaldós bérbeadás.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Orczy út** szám alatti, **27 m²** alapterületű lakás bérlője részére az eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, a komfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékebecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 2.565.000,- Ft-os vételár közzlése mellett.

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Orczy út** szám alatti, **38 m²** alapterületű lakás bérlője részére az eladási ajánlat kiküldéséhez, a

33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, a komfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 2.850.000,- Ft-os vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

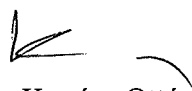
Határidő: 2013. szeptember 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

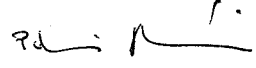
Budapest, 2013. szeptember 5.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

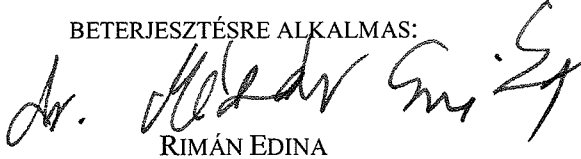
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MESZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

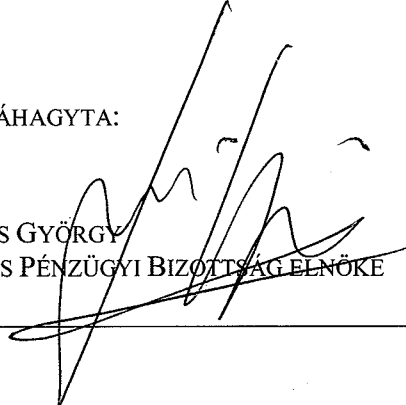
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. számú melléklet

1.) Orczy út

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2013. július 24.		27	Komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	5.130.000,- Ft		190.000,- Ft	URBS Ingatlan Kft 2013. augusztus 24.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
2.565.000,- Ft	14(86)	15,56 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2010. augusztus 29. jogutódlás
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:		Közös költség: Célbefizetés	Fizetési morál:	
4.814,- Ft	költségelvű		6.831,- Ft 5.673,-Ft 2017.03.31-ig.	megfelelő	

2.) Orczy út.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2013. július 24.		38	Komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	5.700.000,- Ft		150.000,- Ft	URBS Ingatlan Kft 2013. augusztus 14.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
2.850.000,- Ft	14(86)	15,56 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1993. április 23. jogutódlás
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:		Közös költség: Célbefizetés	Fizetési morál:	
13.382,- Ft	költségelvű		9.614,- Ft 7.991,-Ft 2017.03.31-ig.	megfelelő	