

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.16 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: A Budapest VIII. Vajdahunyd utca szám alatti lakás
elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása**

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., Vajdahunyd utca szám alatti, hrsz-ú 54 m² alapterületű ingatlanra 2013. január 3. napján bérlővel, aki édesanyja halálát követően a 2003. június 04. napján kelt bérleti szerződés alapján a bérleti jogviszony folytatására vált jogosulttá.

A bérlő vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez bérleményének megvásárlása érdekében. A kérelem mellé csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj maradéktalan megfizetéséről szóló igazolást. Ezek alapján a Kisfalu Kft. felkérte a bérleményére vonatkozó értékbecslés saját költségén történő elkészítésére.

A Budapest VIII., Vajdahunyd utca szám alatti bérlemény a HVT I. területen helyezkedik el, de a HVT előírásai nem érintik. A Rév8 Zrt tájékoztatása szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Fenti ingatlan 2002. május 23. napján kelt szerződéssel került az Önkormányzat tulajdonába elővásárlási jog gyakorlása révén 5.200.000.-Ft vételáron.

II. Indokolás:

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

III. Tényállás:

Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás bérlője vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest VIII., Vajdahunyd utca szám alatti, hrsz-ú, 54 m² alapterületű ingatlanra. Bérlő kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 10.580.000,- Ft.

A lakásvételára megegyezik a forgalmi értékkel, annak megfizetésére a bérlőt vételárkedvezmény nem illeti meg.

Az Önkormányzat a lakásra 12.744,- Ft havi közös költség fizetést teljesít.

IV. Jogszabályi 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.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján: „A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése szerint, ha a lakás nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlőknek nincs elővásárlási joguk, de az Önkormányzat biztosítja a lakás megvásárlásának a lehetőségét.

A Rendelet 18. § és 20. §-a alapján, a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás esetében a szerzést követő 5 éven belül a forgalmi értéket – külön értékbecslés elkészítése nélkül – a beszerzési/bekerülési érték alapján kell megállapítani. 5 éven túl a forgalmi érték megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslést kell készíttetni. Az önkormányzati eszközökből szerzett lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzéskori bekerülési értékénél. A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzéskori értékét kell figyelembe venni, ha a 18. § alapján elkészült forgalmi értékbecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

A 21. § (12) bekezdése alapján nem illeti meg a vevőt a vételár egyösszegű megfizetése, vagy részletfizetés esetén a futamidő előtti egyösszegű kiegyenlítése esetén adandó vételár kedvezmény.

A vevő a vételárat egyösszegben, banki hitel felhasználásával, valamint részletfizetéssel teljesítheti azzal, hogy a vételárból semmilyen kedvezmény nem adható részére. Részletfizetés esetén a vevő az adásvételi szerződés megkötéséig a vételár 20 %-át köteles vételárelőlegként megfizetni.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján, a vevő részletfizetés esetén a vételár fennmaradó része után kamat fizetésére köteles, amelynek mértéke a Ptk. által a pénztartozás esetére megállapított kamat.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Vajdahunyad utca szám alatti lakás esetében az Önkormányzat járuljon hozzá az eladási ajánlat kiküldéséhez a bérlő részére. A lakás vételára az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében találhatók), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 20. § (1), 21. § (12) bekezdése alapján – térítés mellett Önkormányzat tulajdonába került lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-a, azaz 10.580.000,- Ft.

Az elidegenítést támasztja alá, hogy a társasházban található 25 albetétből az Önkormányzat már csak 3 albetét tulajdonjogával rendelkezik, amihez 11,67 % tulajdonrész tartozik. A társasház életében az Önkormányzat jelentős befolyással már nem bír.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

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., Vajdahunyad utca** szám alatti, **54 m²** alapterületű lakás bérlője részére az eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 20. § (1), 21. § (12) bekezdésében meghatározottak alapján, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi értékkel megegyező összegű, 10.580.000,- Ft-os vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

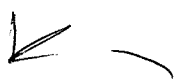
Határidő: 2013. szeptember 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

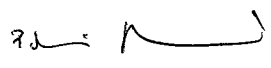
Budapest, 2013. szeptember 5.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

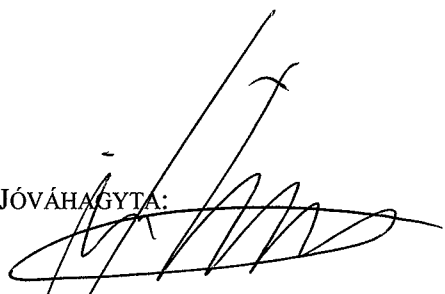

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Vajdahunyad utca

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2013. május 28.		54	összkomfortos	2	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:	
-	10.580.000,- Ft		196.000,- Ft	Euro-Immo Expert Kft. 2013. augusztus 12.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
10.580.000,- Ft	3(25)	11,67 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2012. január 24. jogutódlás alapján
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
20.114,- Ft	költségelvű	12.744,- Ft		megfelelő	