

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.4
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 30-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 bérlővel, néhai halálát követően jogutódlás jogcímén
- a Budapest VIII., Orczy út szám alatti, hrsz-ú 38 m² alapterületű ingatlanra 1993. április 23. napján bérlővel.

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 bérlőket 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.

A 2013. szeptember 16-án megtartott Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ülésén elhangzott kérdésre a Lakásgazdálkodási Irodától az alábbi tájékoztatást kaptuk:

A Budapest VIII., Orczy út szám alatti ingatlan a nyilvántartásuk alapján 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú, tekintettel arra, hogy a bérlő az Önkormányzat hozzájárulásával, komfort nélküli lakásra fizetendő bérleti díj változatlanul hagyása mellett, saját költségére komfortosította. A komfort nélküli lakás költségelvű lakbére 5.014,- Ft, ami az épület műszaki állapota miatt 4 %-kal csökkentésre került, így a bérleti díj 4.814,- Ft. A bérlő a komfortosításra egyéb térítést nem kapott.

A Budapest VIII., Orczy út szám alatti ingatlan a nyilvántartásuk alapján 1 + ½ szobás komfortos komfortfokozatú. A komfortos lakás költségelvű lakbére 13.939,- Ft, ami az épület műszaki állapota miatt 4 %-kal csökkentésre került, így a bérleti díj 13.382,- Ft.

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 bérlője

vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest VIII., Orczy út szám alatti, hrsz-ú, 27 m² alapterületű ingatlanra 2013. július 24-én. Bérlő 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. Bérlő 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 célbefizetést teljesít a társasház felé, ami magasabb, mint a befolyó 13.382,- Ft/hó + Áfa bérleti díj bevétel.

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.

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 jogosul 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.”

A bérleti díj meghatározása a 16/2010. (III. 16.) számú, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendelet 47. § alapján történik.

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 értékbecslésben 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 közzlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

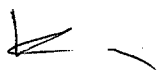
Határidő: 2013. október 7.






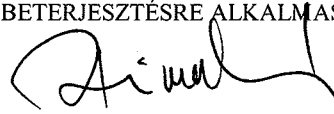

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2013. szeptember 20.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ 2013 SZEPT 24.
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 bekölthető 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	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
2.565.000,- Ft	14(86)	15,56 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2010. augusztus 29. jogutódlás
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési 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	Bérlési 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
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség: Célbefizetés		Fizetési morál:	
13.382,- Ft	költségelvű	9.614,- Ft 7.991,-Ft 2017.03.31-ig.		megfelelő	