

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.13
.....sz. napirend
HELYSZINI

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 13-i ülésére

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Nap utca szám alatti, hrsz-ú, 63 m² alapterületű, összkomfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat lakásbérleti szerződést kötött 2012. május 9. napján bérlővel határozatlan időtartamra cserelakás bérbeadás jogcímen, azt követően, hogy a által 1996. február 7-től bérelt Budapest VIII., Szerdahelyi utca : szám alatti lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 223/2012. (II.22.) számú határozatával a LÉLEK-program keretében elcserélte. A Budapest VIII., Nap utca szám alatti lakás beköltözhető állapot biztosítását bizottság a karbantartási keret terhére hagyta jóvá bruttó 1.740.000.-Ft költségen.

II. A betervezés indokolás:

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok:

A tárgyi lakás bérlője, vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be 2013. október 1-jén. Bérlő kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 11.340.000,- Ft.

A lakás külső-belső felújításon átesett, jól karbantartott állapotú épületben található a földszinten, udvaron keresztül közelíthető meg. Szobái a belső udvarra néznek. A lakásbelső közepes állapotú. Fűtése és melegvíz ellátása kombi-cirkó gázkazánal megoldott.

A Budapest VIII., Nap utca : szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Nap utca szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – összkomfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése, alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonában került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó vásárolja meg, a vételár a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 50 %-a.”

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az épületben az Önkormányzat tulajdoni hányada 9,33 %, amihez a 20 albetétből 2 albetét tartozik. Az alacsony albetétszám és tulajdoni hányad miatt az elidegenítés indokolt.

VI. 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 Lakástörvény, a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése 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.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2014. (.....) 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., Nap utca** szám alatti, **63 m²** alapterületű lakás bérlője részére az eladási ajánlat kiküldéséhez, a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján, összkomfortos lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 5.670.000,- Ft-os vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. január 20.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. január 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

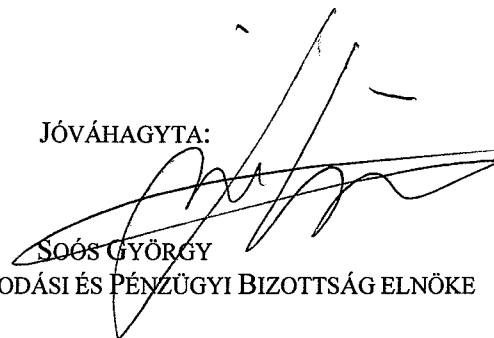

DR. MÉSZÁROS ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 JAN 07

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Nap utca _____

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2013. október 01.		63	összkomfortos	2	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:	
-	11.340.000,- Ft		180.000,- Ft	URBS Ingatlan Kft. 2013. december 18.	
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 :
5.670.000,- Ft	2 (20)	9,33 %	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2012. március 28. cserelakás bérbeadása
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
21.187,- Ft	költségelvű	16.727,- Ft		megfelelő	