

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

22. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 10-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Orczy út 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 kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., Orczy út szám alatti, hrsz-ú, 38 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1993. április 23. napján bérlővel. a Pesti Központi Kerületi Bíróság cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte. Törvényes képviselője egyéb ügyekben és általában lánya,

2013. július 24. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. A Bizottság 1070/2013. (IX.30.) számú határozatával hozzájárult a lakás bérlője részére az eladási ajánlat megküldéséhez. Tekintettel arra, hogy a pénzügyi fedezetet a lakás megvásárlásához nem sikerült biztosítani az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének meghosszabbítását követően sem, az eladási ajánlat ajánlati kötöttsége lejárt, az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

II. A beterjesztés indoklása:

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok:

gondnokolt képviseletében eljáró 2014. március 14 napján ismét benyújtotta vételi szándéknyilatkozatát a Kisfalu Kft-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

Az URBS Ingatlan Kft. által 2013. augusztus 14-én elkészített és 2014. március 17. napján aktualizált, a független szakértő által jóváhagyott értékbecslés alapján a lakás becsült piaci-, forgalmi értéke 5.700.000,- Ft.

A lakás helyiségei szoba, félszoba, konyha-előszoba, zuhanyzó-WC. A lakásbelső erősen felújítandó állapotú, a lakásról alkotott összbnyomás kedvezőtlen. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz ellátása villanyboyleres.

A komfortos lakás vételára a forgalmi érték 50 %-a, azaz 2.850.000,- Ft.

A társasház 86 albetétből áll, amelyből 13 albetét önkormányzati tulajdonú, összesen 1.463/10.000 tulajdoni hányaddal.

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

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Orczy út szám alatti lakást bérlő gondnokolt részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése – komfortos lakás esetére vonatkozó – alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 2.850.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

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 található 86 albetétből 13 albetét önkormányzati tulajdonú ingatlan, tulajdoni hányaduk 14,63 %. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

VI. 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 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdés 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 lakás elidegenítésével kapcsolatos 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., Orczy út** szám alatti, **38 m²** alapterületű lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésében, a komfortos lakás

értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, 2.850.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

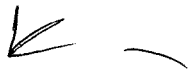
Határidő: 2014. április 17.

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. március 31.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

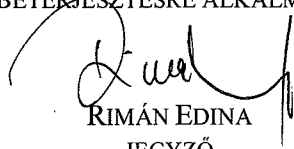
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 APR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Orczy út

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2014. március 14.		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		154.000,- 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	13(86)	14,63%	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1993. április 23. állampolgári csere
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség: Célbefizetés 2009.04.01-2017. 03.31.:		Fizetési morál:	
13.382,- Ft	költségelvű	9.614,- Ft 7.991.-Ft		megfelelő	