

Előterjesztő: Kisfalu Kft

52.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. július 21-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József u. szám alatti helyrajzi számú lakásra készült értékbecslés felülvizsgálata iránti kérelem

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Darvetz Réka referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

Az előterjesztés tárgyát képező Budapest VIII., József u. szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott 49 m² alapterületű, lakásra vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 479/2014. (V.05.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 3.980.000,- Ft vételár közlése mellett.

A határozat alapján Társaságunk a 2014. május 19. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte részére.

2014. június 19-én kelt kérelmében a forgalmi érték felülvizsgálatát kérte.

Kérelmében a forgalmi érték csökkentési kérelmét azzal indokolta, hogy bizonyos szempontokat az ingatlan forgalmi értékbecslés elkészítésekor nem vettek figyelembe az alábbiak szerint:

1. az épület műszaki állapota gyenge, felújítások sora várható ami további költségekkel terheli a tulajdonosokat:
 - 1.1. kéménybélelés
 - 1.2. csatorna és tetőfedés javítás, plafonbeázások kiküszöbölésére
 - 1.3. teljes gázvezeték cserére kötelezett a ház
2. az épület bontásra érett állapotban van, gazdaságosan nem újítható fel, az általános műszaki állapota 15% vagy ennél is rosszabb
3. a lakás műszaki állapota korszerűtlen, 30 %-os használhatósággal
4. bérlő a lakás komfortosítását saját költségén végezte el

Mindezeket összefoglalva az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25%-ával megegyező összegű vételárat tart elfogadhatónak.

II. A betérjesztés indoklása:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok:

A kérelem alapján Társaságunk szakértőjét megbíztuk az értékbecslés felülvizsgálatával, aki a panaszos levélben leírtak alapján állásfoglalásában az alábbiakat rögzítette:

Az eredeti értékbecslés újbóli felülvizsgálatát elvégezve megállapítható, hogy az értékbecslésben rögzített műszaki állapothoz képest a panaszos levél új műszaki információt nem tartalmaz, a bérlő

által felsorolt műszaki jellegű problémákat az értékbecslés tartalmazza. Az értékbecslő által rögzített összehasonlító árak megfelelőek, azok összege és az alkalmazott értékcsökkentő tényezők megfelelőek. A panaszos levélben leírt műszaki állapot rögzítése (függőfolyosó, kémény, beázás) az értékbecslésben megtörtént, az értékelés ezek figyelembevételével történt. Figyelembe véve az övezetet, a ház és a lakás értékbecslésben rögzített műszaki állapotát, az összehasonlító árak átlaga jól tükrözi az értékelte ingatlant, ennek további csökkentése nem indokolt.

A lakás bérlő általi komfortosításának, összenyitásának költségét a bérbeadáskor a tulajdonos figyelembe vette (a bérlő a komfortosítást saját költségén végezte el, ezért bérleti jogviszonyának fennállása alatt a lakbért félkomfortos komfortfokozat után fizet).

Fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített 7.960.000,- Ft forgalmi érték reális, csökkentése nem indokolt.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

A független szakértő állásfoglalása alapján nem javasoljuk az eredeti értékbecslésben rögzített 7.960.000,- Ft forgalmi érték illetve vételár csökkentését. Amennyiben a vevő nem él a vásárlás lehetőségével, úgy bérleti jogviszonya fennmarad.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a által megajánlott 1.990.000,- Ft vételár rendkívül alacsony, 40.612,- Ft fajlagos árnak felel meg.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli.

Amennyiben bérlő nem él az eladási ajánlatban foglaltakkal, úgy az Önkormányzat bérleti díjra tesz szert, melynek összege az előterjesztés időpontjában 2.065,- Ft/hó.

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.

A rendelet 14. § (1) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmét a független szakértő állásfoglalásának ismertetése mellett a Képviselő-testület vagy a tulajdonosi bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.”

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 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.”

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

- 1) a **Budapest VIII., József utca** szám alatti hrsz-ú, **49 m²** alapterületű lakás elidegenítésével kapcsolatosan hozott 479/2014. (V.05.) számú határozatát változatlan tartalommal fenntartja, a vételárat nem módosítja.
- 2) kijelenti, hogy az 1) pontban foglalt határozat esetében fennálló ajánlati kötöttség időtartama a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

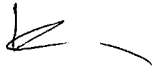
Határidő: 2014. július 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

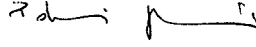
Budapest, 2014. július 10.

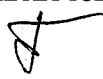
Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

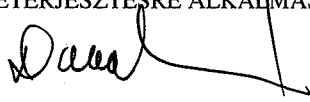

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

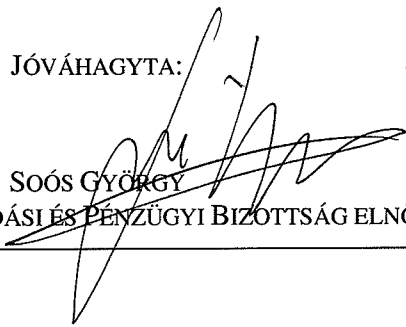
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2014 JÚL 15.

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

József u.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2014. február 28.		49	komfortos	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:	
-	7.960.000,- Ft		162.493,- Ft	Avant Immo Kft (Bártfai László) 2014. március 31.	
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 :
3.980.000,- Ft	58(6)	6,77%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1994. november 28. lakás paramétereinek megváltozása
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:	
2.065,- Ft	II. kategóriás szociális		8.703,- Ft	megfelelő	