

Előterjesztő: Kisfalu Kft

53. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 22-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (2 db)

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

- A Budapest VIII., József u. ... szám alatti, ... hrsz.-ú, 38 m² alapterületű, 1,5 szobás, komfort nélküli lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1985. február 4. napján ... val.

Az épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat elidegenítés érdekében kijelölte.

- A Budapest VIII., Koszorú u. ... szám alatti, ... hrsz.-ú, 52 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1998. december 12. napján ... val. A jelenleg hatályos bérleti szerződés aláírására 2014. május 12. napján került sor. A bérleti jogviszony kezdete 1998. december 12. napja, a bérleti jogviszony folyamatos. A bérleti szerződés módosítására azért került sor, mert a bérlő munkaviszonya a Fővárosi Tűzoltóság VIII. kerületi Parancsnokságánál nyugdíjazás miatt megszűnt, így a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 173/2014. (II. 24.) számú határozatában, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a foglalkoztatási jogviszony (munkaviszony) megszűntetése alapján hozzájárult a szolgálati jelleg törléséhez és a lakás további határozatlan időre történő bérbeadásához.

Az épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat elidegenítés érdekében kijelölte.

II. A betérjesztés indoklása:

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok:

- ... bérlő, 2014. július 14. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

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

Bérlő kérésére az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) 2014. augusztus 1-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 5.300.000,- Ft.

- ... bérlő, 2014. május 23. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

Bérlő kérésére az Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2014. június 18-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 8.580.000,- Ft.

A lakások elhelyezkedése HVT nem területet érint.

A benyújtott iratok és az Önkormányzat rendelkezései alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 7. § és 8. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

- Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., József u. _____ szám alatti lakást bérlő _____ részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfort nélküli lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 25 %-ának megfelelő összegű, azaz 1.325.000,- Ft vételár megjelölése mellett.
- Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Koszorú u. _____ szám alatti lakást bérlő _____ részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 4.290.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

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

- Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az épületben az Önkormányzat tulajdoni hányada 37,34 %, amihez az 26 albetétből 9 albetét tartozik.
- A Budapest VIII., Koszorú u. _____ szám alatti épületben az Önkormányzat tulajdoni hányada 56,11 %, amihez a 25 albetétből 14 albetét 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 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 hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a _____ helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u.** _____ 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 komfort nélküli lakás értékesítésére meghatározottak szerint, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, 1.325.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. szeptember 1.

...../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., Koszorú u.** szám alatti, **52 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, 4.290.000,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

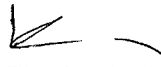
Határidő: 2014. szeptember 1.

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. augusztus 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 



PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA 2014. AUG 14.
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


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. július 14.		38	komfort nélküli	1,5	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:	
-	5.300.000,- Ft		139.500,- Ft	Euro-Immo Expert Kft 2014. augusztus 1.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 25 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlői jogviszony kezdete és jogcíme :
1.325.000,- Ft	9(26)	37,34%	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1985. február 4. Névváltozás
Bérlői díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlői díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
6.746,- Ft	költségelvű	18.360,- Ft		megfelelő	

Koszorú u.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szcz	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2014. május 23.		52	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:	
-	8.580.000,- Ft		165.000,- Ft	Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft 2014. június 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 :
4.290.000,- Ft	14(25)	56,11%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	1998. december 12. szerződés módosítás szolgálati jelleg törlése miatt
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
9.371,- Ft	költségelvű	16.320,- Ft		megfelelő	