

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.3. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., József utca szám alatti, helyrajzi számú, lakás helyiségre készült értébecslés felülvizsgálata iránti kérelem**

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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az előterjesztés tárgyát képező Budapest VIII., József utca szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott 55 m<sup>2</sup> alapterületű, lakásingatlanra vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 777/2014. (VII. 21.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó és bérlők részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 5.500.000,- Ft vételár közlése mellett.

A határozat alapján Társaságunk a 2014. július 25. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte és bérlők részére, amelyet nevezettek 2014. augusztus 4. napján vettek kézhez.

Bérlők 2014. szeptember 3-án kelt kérelmükben a forgalmi érték felülvizsgálatát kérték.

Kérelmükben a forgalmi érték csökkentési kérelmét azzal indokolták, hogy bizonyos szempontokat az ingatlan forgalmi értébecslés elkészítésekor nem vettek figyelembe az alábbiak szerint:

- a lakás ára bizonyíthatóan kb. 30-40 %-kal magasabb, mint az élő – jelenleg szokásos piaci árak a környéken, illetve a József utcában.
- a bérleményt folyamatosan karbantartották, felújították, átalakították, azonban két szobában az ablakok állapota már olyan rossz, hogy gyakorlatilag befúj a szél a réseken.
- mielőtt a lakást megvennék, kérnék, hogy a két szobában a nyílászárókat cseréljék ki. Szeretnék a lakást olyan állapotban megvásárolni, hogy az önkormányzat által elvégzendő javítások, cserék megtörténjenek, és így az energetikai tanúsítvány megszerzése se jelentsen gondot.

Mindezeket összefoglalva kéri a vételár csökkentését.

Az ingatlanforgalmi értébecslés ismerteteti, hogy a lakáson bérlője teljes körű felújítást végzett, cserélték a közművezetékeket, részlegesen a nyílászárókat, burkolatokat, festés, tapétázás, klímaszerelés történt.

A kérelem alapján Társaságunk szakértőjét megbíztuk az értébecslés felülvizsgálatával, aki a panaszos levélben leírtak alapján állásfoglalásában az alábbiakat rögzítette: „Az eredeti értébecslés újbóli felülvizsgálatát elvégezve megállapítható, hogy az értébecslésben rögzített műszaki állapot megfelelő, a bérlő által elvégzett felújításokat tartalmazza, a panaszos levél új műszaki információt

**ÉRKEZETT**

2014 NOV 12

nem tartalmaz, a ház műszaki állapota ismert. A bérlő által felsorolt műszaki jellegű problémákat és az általa elvégzett értéknövelő beruházásokat az értékbecslés tartalmazza.

- az értékbecslő által rögzített összehasonlító árak megfelelőek, azok összege és az alkalmazott értékcsökkentő és értéknövelő tényezők megfelelőek
- a panaszos levélben leírt jelen műszaki állapot rögzítése az értékbecslésben megtörtént, az értékelés ezek figyelembevételével történt.
- az energetikai tanúsítvány elkészült a jelenlegi műszaki állapot figyelembevételével.
- figyelembe véve az övezetet, a ház és a lakás értékbecslésben rögzített műszaki állapotát, az összehasonlító árak átlaga jól tükrözi az értékelt ingatlant a jelen felújított műszaki állapotban.
- az értékbecslés a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházásokra számszakilag nem tér ki, azok értékét nem vonta le a forgalmi értékből
- az értéknövelő beruházásokról előzetes megállapodás nem áll rendelkezésre, ezért műszaki értékelés készült az értékbecslésben rögzített munkákról
- a lakás forgalmi értéke jelen műszaki állapotnak megfelelően 11.000.000,- Ft, az 200.000,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árnak felel meg.
- az értéknövelő beruházások összege a mellékelt műszaki költségbecslés részletezése alapján 579.000,- Ft.

A fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített 11.000.000,- Ft forgalmi érték csökkentése 579.000,- Ft értékben a lakástörvény alapján indokolt, azt javaslom.”

A bérlő és a bérbeadó között nem született megállapodás a nyílászáró cserére vonatkozóan, megállapodás hiányában a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, bérbeadó a cseréről. A bérlők ezen kötelezettségeit a bérleti szerződés és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) számú rendelet is rögzíti. Az elkészült energetikai tanúsítvány a nyílászárók állapotát is figyelembe véve készült el, ezért így mutat valós, reális képet.

A független szakértő állásfoglalása értelmében javasoljuk az eredeti értékbecslésben rögzített 11.000.000,- Ft forgalmi érték 10.421.000,- Ft vételárra történő csökkentését és a csökkentett vételárról eladási ajánlat bérlő részére történő megküldését. az elkészült forgalmi értékbecslés, a független szakértő feljegyzése, 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 5.210.500,- Ft vételár megjelölése mellett. Amennyiben a vevők nem élnek a vásárlás lehetőségével, úgy bérleti jogviszonyuk fennmarad.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége.

#### IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

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

A Rendelet 17. § (3) bekezdése alapján az „értékbecslés során figyelembe kell venni, hogy a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról.”

A lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján „Az önkormányzati és az állami lakás vételárának megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásának az értékét.”

A lakás törvény 13. § (1) bekezdése alapján: „A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

#### Határozati javaslat

..... év .....hó .....nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) és bérlők vételár-csökkentési kérelmét elfogadja, a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., József utca** szám alatti, 55 m<sup>2</sup> alapterületű lakás vételárát **10.421.000,- Ft** összegben jóváhagyja.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az új vételárral küldjön a bérlők részére új eladási ajánlatot a vonatkozó rendelet alapján. 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, 5.210.500,- Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

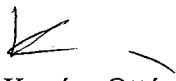
Határidő: 2014. november 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.


A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2014. november 5.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

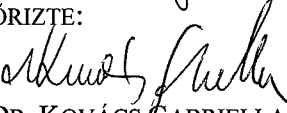
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

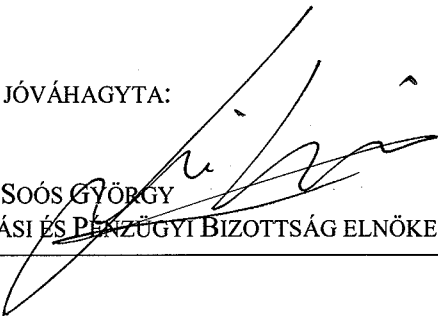
  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE