

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.7
.....t.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 24-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Práter utca szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos
vétélár 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Práter utca szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 34 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos, 167/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló véglegesített lakásbérleti szerződést kötött 1966. március 24-én bérlővel. a Pesti Központi Kerületi Bíróság cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte. A gyámhivatal jogainak és érdekeinek képviselőjére, vagyonának kezelésére Bödő Gábor Ferenc hivatásos gondnokot jelölte ki.

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

Irodánk 2014. június 23-i ülésére készített előterjesztéssel kapcsolatban a Bizottság nem döntött a gondnokolt körülményeinek Családsegítő által elvégzett környettanulmánya hiányában. Jelen előterjesztés már tartalmazza Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ Családsegítő Központja által megküldött tájékoztatót is.

Bödő Gábor Ferenc 2014. április 7. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft-hez. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A lakás elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

Bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2014. május 1-jén elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 5.300.000,- Ft.

A Bizottság az eladási ajánlat kiadásáról szóló döntés meghozatala előtt kérte megvizsgálni a bérlő gondnokolt voltára tekintettel a lakás megvásárlásnak körülményeit a családsegítő bevonásával. Irodánk felkérésére a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ Családtámogatási Irodája környezettanulmányt készített, amely az alábbiakat tartalmazza:

„ bérlményének felkeresésekor nem találtam otthon az ügyfelet. A lakás lelakatolt, ajtaja bedeszakázott, láthatóan hosszú ideje nem él ott senki. A gondnokot, Bödő Gábor Ferencet telefonon kerestem fel, aki kérdésemre elmondta, hogy kórházban van.

Fentiek okán az ügyféllel nem állt módomban találkozni, információim a gondnoktól származnak. A lakás ténylegesen lakatlan, egy a házban történt tüzeset során teljesen kiégett, felújításra szorul. A bútorok és a berendezés régi, a tüzesetből adódóan nagy része kidobásra vár. A bejárati ajtó bedeszakázott, a lakás konyharésze lommal, üvegcserépekkel és egyéb hulladékkal van tele. Bödő Gábor elmondása szerint a bérlő állandó jelleggel tartózkodik kórházban. Bár krónikus betegsége nincs, a szellemi állapota okán állandó gondoskodást igényel, amelynek okán a hazaköltöztetése nehézségbe ütközik, nincs aki a hétköznapi életvitelben segíteni tudná.

A lakáson korábban közel félmillió tartozás volt, amelyet a gondnok fizetett ki, illetve a vételi szándéknyilatkozat is tőle származik. A lakás megvételét követően szeretne – az ügyféllel egyeztetetteknek megfelelően – életjáradéki szerződést kötni a lakásra, esetleg felújítani és kiadni azt, az ebből befolyó összegből pedig ellátása valósulna meg, várhatóan intézményi formában.,,

Az ingatlan a Szigony-negyedben található a Práter utcában a Kisfaludy és Vajdahunyad utcák közti szakaszán. Környezetében vegyes korú épületek, valamint a Corvin Pláza található. A társasház külső homlokzata felújításokon esett át, ezért jó állapotú. Az értékelt lakás a 2. emeleten található, függőfolyosón keresztül közelíthető meg. Szobája az utcára tekint. A lakásbelső felújítandó állapotú, mivel a lakásban tüzeset történt. Az ablakok egy része kitört. A tüzeset után a lakásban felújítás nem történt. Burkolatai parketta és kőlap, állapotuk felújítandó. Fűtés és melegvíz ellátás nincs. A lakásban W.C. található, fürdőszoba nincs. A lakásban jelentős hulladék került felhalmozásra, amelynek kiürítése jelentős költséggel jár. A lakásról alkotott összbenyomás kedvezőtlen műszaki állapota miatt.

A bérlő a tüzesetet nem jelentette be, így a kár felmérésére, biztosítóhoz történő bejelentésére, helyreállítására nem került sor.

A félkomfortos lakás vételára a forgalmi érték 25 %-a, azaz 1.325.000,- Ft.

Az ingatlan 34 albetétből áll, amelyből 8 albetét önkormányzati tulajdonú, összesen 1.550/10.000 tulajdoni hányaddal.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok és az Önkormányzat releváns rendelkezéseinek vizsgálata alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Práter utca szám alatti lakást bérlő gondnokolt 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) – félkomfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 25 %-ának megfelelő összegű, azaz 1.325.000,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka:

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. 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 15,50 %, amihez a 34 albetétből 8 albetét tartozik. 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.

IV. Jogszabályi környezet:

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 15. § (1) bekezdés alapján 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 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., Práter utca** szám alatti, **34 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 félkomfortos 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

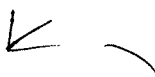
Határidő: 2014. december 1.

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. november 18.

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

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 NOV 18.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

II. Práter uca

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2014. április 7.		34	félkomfortos	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:	
-	5.300.000,- Ft		156.000,- Ft	URBS Kft (Várszegi Dóra) 2014. május 1.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 25 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
1.325.000,- Ft	8(34)	15,50%	IGEN/NEM	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1966. március 24.
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
7.567,- Ft	költségelvű	11.560,- Ft		megfelelő	