

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.2.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 16-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú lakásra készült értékbecslés felülvizsgálata iránti kérelem

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános 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., Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott 70 m² alapterületű, lakásingatlanra vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 968/2015. (IX. 21.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó [REDACTED] és [REDACTED] bérlők részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 7.900.000,- Ft vételár közlése mellett.

Az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) 2015. július 14-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés a felülvizsgálat alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 15.800.000,- Ft (225.600,- Ft/m²).

A határozat alapján Társaságunk a 2015. szeptember 25. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte [REDACTED] és [REDACTED] bérlők részére, amelyet nevezettek 2015. szeptember 30. napján vettek kézhez.

Bérlők 2015. október 14-én érkezett kérelmükben a forgalmi érték felülvizsgálatát kérték.

A forgalmi érték csökkentési kérelmüket azzal indokolták, hogy bizonyos szempontokat az ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítésekor nem vettek figyelembe az alábbiak szerint:

- „nem vették figyelembe az értéknövelő beruházásokat (burkolatok, szaniterek, cirkó-fűtés, klíma)
- a bérleményt folyamatosan karbantartották, felújították, átalakították, azonban a szobákban az ablakok állapota már olyan rossz, hogy gyakorlatilag befúj a szél, ömlik be az eső a réseken.
- a házban nincs lift, valamint a 99-es busz miatt elég zajos a környék és „reng” a ház.
- a falak repedeznek, mert vizes a pince, süllyed a ház, ezt egy statikus is megállapította a homlokzat felújítása előtt, amikor felmérték és lefenyképezték a falakat. Náluk két helyen reped a fal. A házban két különböző lakásban az elmúlt fél évben kétszer szakadt le a mennyezet. Három hete beázott az egyik szoba és a kamrában tovább szakadt a plafon
- az ingatlan hirdetési oldalakon a mi lakásunknál jobb állapotú liftes házakban, jobb környéken, nem egybe nyíló szobákkal rendelkező, hasonló adottságú, összkomfortos lakások 14-15 M Ft körül mozognak a Magdolna-negyedben. Ez a lakás akkor érne 15.800.000,-Ft-ot, ha nem ebben a házban lenne és nem egy lift nélküli IV. emeleten helyezkedne el.”

Mindezeket összefoglalva kéri a vételár csökkentését.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés ismerteti, hogy a lakáson a bérlők felújítást végeztek, elektromos vezetékek cseréje, burkolatok cseréje, szaniterek cseréje, kombicirkó kazán és radiátorok cseréje, padlás szigetelése a lakás fölött, klíma szerelése, összesen kb. 2,6 M Ft értékben. Burkolatai parketta, laminált és kerámia, állapotuk összességében jó.

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 lényegi új műszaki információt nem tartalmaz, ezért helyszíni szemle megtartását nem tartom indokoltnak, a ház részlegesen felújított műszaki állapota ismert.

- figyelembe véve az övezetet, a ház és a lakás értékbecslésben rögzített műszaki állapotát, a jóváhagyott ár jól tükrözi az értékelt ingatlant, ennek csökkentése nem indokolt.
- a lakás becsült ára megfelel a jelenlegi ingatlanpiaci trendeknek is, mely hibátlan műszaki állapot esetében jóval magasabb lenne a jelenleg becsült árnál
- a lakás forgalmi értéke jelen műszaki állapotnak megfelelően 15.800.000,- Ft, ez 225.600 Ft/m² fajlagos árnak felel meg.

A fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített 15.800.000,- Ft forgalmi reális, csökkentése nem indokolt, azt nem javaslom.”

A bérlő és a bérbeadó között nem született megállapodás a felújításokra 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.

A fenti indokok figyelembevételével – a független szakértő állásfoglalása értelmében – a panaszos levélben foglaltakra tekintettel az eredeti értékbecslésben rögzített 15.800.000,- Ft forgalmi érték csökkentése sem műszakilag, sem az alkalmazott árképzés miatt nem indokolt.

II. A betervezés 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 bevételekhez jut.

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

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot (továbbiakban: tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság) hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezetet végzi el.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá 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 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 megnö.”

A Rendelet 17. § (3) bekezdésének a) pontja 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 (a továbbiakban: Lakástörvény) 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 Lakástörvény 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

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) a Budapest VIII., Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú, 70 m² alapterületű lakás elidegenítésével kapcsolatosan hozott 968/2015. (IX.21.) számú határozatát változatlanul fenntartja, a vételárat nem módosítja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. november 16.


- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1.) pontjában foglaltakról és az ajánlati kötöttségnek az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján történő meghosszabbodásáról tájékoztassa a bérlőket.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. november 16.

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

Budapest, 2015. november 9.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

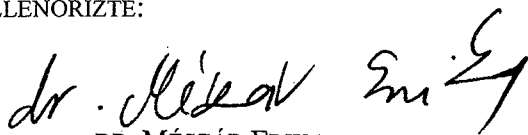
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



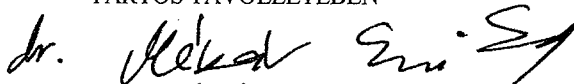
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 NOV 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

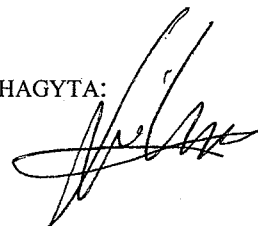
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE